

ОБЗОР



2016 ГОД  
**РЫНОК  
ИНВЕСТИЦИЙ**  
Россия



## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Объем инвестиций в российскую недвижимость составил \$4,3 млрд, что на 58% больше, чем в 2015 г.

Основной объем инвестиций пришелся на офисную и торговую недвижимость (27,8% и 28%).

В 2017 г. ожидается рост объемов инвестиций в российскую недвижимость до уровня \$5 млрд.

## РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ

### ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

+58%

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

+20%

ПРОГНОЗ ОБЪЕМА ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК НА 2017 г.

52

ОБЩЕЕ КОЛИЧЕСТВО СДЕЛОК

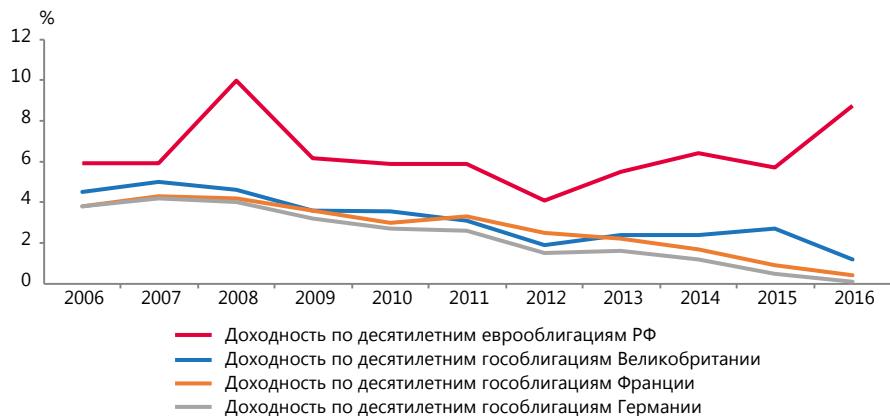
\$81 млн

СРЕДНИЙ ОБЪЕМ СДЕЛКИ



## РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ

### Доходность по десятилетним гособлигациям



Источник: Knight Frank Research, 2017

### Объем инвестиций в коммерческую недвижимость / отток капитала



Источник: Knight Frank Research, 2017

Инвестиции в российскую недвижимость в 2016 г. достигли \$4,3 млрд, рост по сравнению с предыдущим годом составил 58%. Основной объем инвестиций традиционно пришелся на офисную и торговую недвижимость (27,8% и 28%).

Рост инвестиций связан как со стабилизацией рынка в целом – в 2016 г. рынок недвижимости продемонстрировал первые признаки выхода из стагнации – так и с укреплением рубля: после сниже-

ния на 27% в 2015 г., в прошлом году мы стали свидетелями обратной динамики – курс рубля укрепился на 6%.

Тем не менее, в абсолютном выражении объемы инвестиций по-прежнему остаются более чем скромными. К числу причин фундаментального характера, определяющих конъюнктуру рынка инвестиций в недвижимость, можно отнести неопределенность относительно темпов развития российской экономики, некоторый

## ПРИМЕРЫ НАИБОЛЕЕ КРУПНЫХ СДЕЛОК

O1 Properties приобрел бизнес-парк «Аврора» у Forum Properties за \$450 млн.

«Открытие» купил у Сбербанка бизнес-центр Alcon за \$236 млн.

55% ТРЦ Zelenopark были куплены DG-19 у Russian Development Fund за \$156 млн.

Группа Компаний «САФМАР» приобрела логистический комплекс «Никольское» у Eastward Capital за \$90 млн.

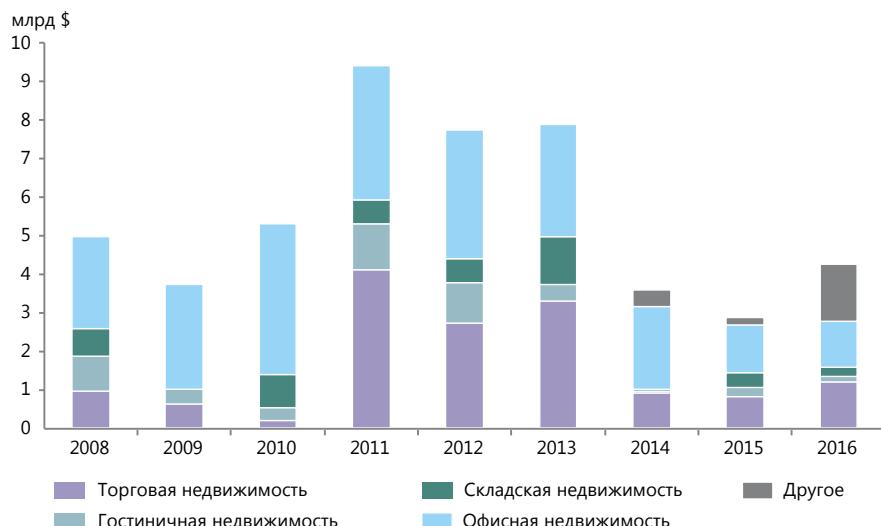
Компании RDIF и Mubadala купили складские комплексы «PNK Чехов-3» и «Северное Шереметьево» у PNK Group за \$113 млн.

81% инвестиций приходятся на Москву, 19% составляют инвестиции в регионы РФ.

Mercury купил у «Аркада Холдинг» московский ЦУМ за \$70 млн.

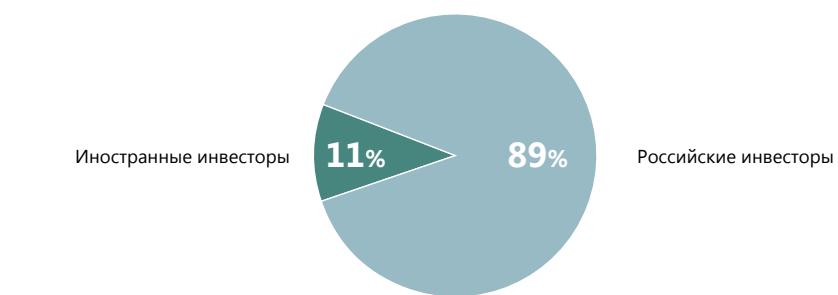
дисбаланс спроса и предложения в основных сегментах, за исключением, пожалуй, рынка жилой недвижимости. Рынок жилой недвижимости, особенно столичных городов, напротив, продолжает демонстрировать высокий спрос в том числе за счет поддержанного государством ипотечного кредитования. Именно этот сегмент стал для инвесторов – тех, кто готов инвестировать в строительство, а не только в готовые стабилизированные активы – наиболее привлекательным. Также российский рынок по-прежнему характеризует нехватка высококачественных объектов со стабильным арендным доходом, которая усугубилась массовым переходом в 2015 г. арендных ставок в рубли и пересмотром действовавших договоров аренды.

## Объем инвестиций в коммерческую недвижимость по секторам



Источник: Knight Frank Research, 2017

## Распределение инвестиций по источнику капитала



Источник: Knight Frank Research, 2017

В последний год существенная доля инвестиций в недвижимость пришла на компании с государственным участием (ВТБ, «Транснефть», РСХБ, АИЖК и другие), для которых приобретение недвижимости было мотивировано потребностями собственного бизнеса, а не ожиданиями от получения будущих выгод от владения. Основным фактором, мотивировавшим собственников к совершению сделок по продаже прав на объекты, было возросшее давление кредиторов, неудовлетворенных неспособностью собственников выполнять взятые на себя обязательства.

В 2017 г. консультанты компании Knight Frank ожидают дальнейшего роста инвестиций в российскую недвижимость. Продолжающееся восстановление самого

рынка недвижимости, нейтральные сигналы со стороны экономики позволяют рассчитывать на преодоление уровня в \$5 млрд. Драйверами роста могут стать цены на нефть на уровне выше \$60 за баррель, снижение внешней политической напряженности и позитивные внутренние сигналы, связанные в том числе с предстоящими через год выборами.

Ожидавшейся экспансии инвесторов Ближнего Востока и Юго-восточной Азии, менее чувствительных к действующим на российском рынке санкционным ограничениям, несмотря на ожидания экспертов, в 2016 г. не произошло, тем не менее, интерес к проектам есть, и мы не исключаем, что уже в 2017 г. он будет подкреплен закрытыми сделками.

## ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

**\$1,18 млрд**  
(-7%)

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

**\$90 млн**  
(-2%)

СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

**10%**

СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

## ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

**\$1,19 млрд**  
(+47%)

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

**\$132 млн**  
(+103%)

СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

**10,5%**

СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

## СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

**\$273,9 млн**  
(-17%)

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

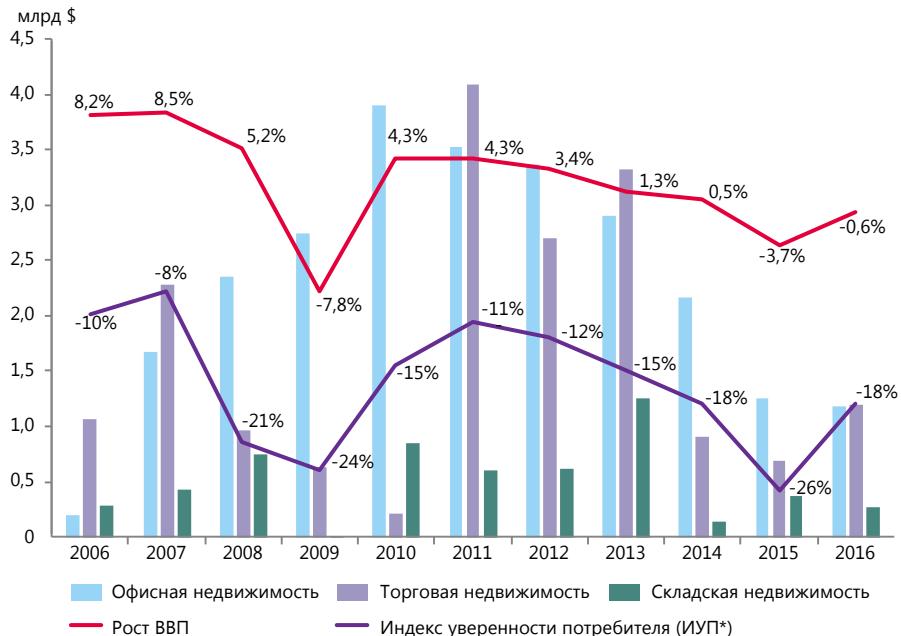
**\$54,7 млн**  
(-17%)

СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

**12%**

СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

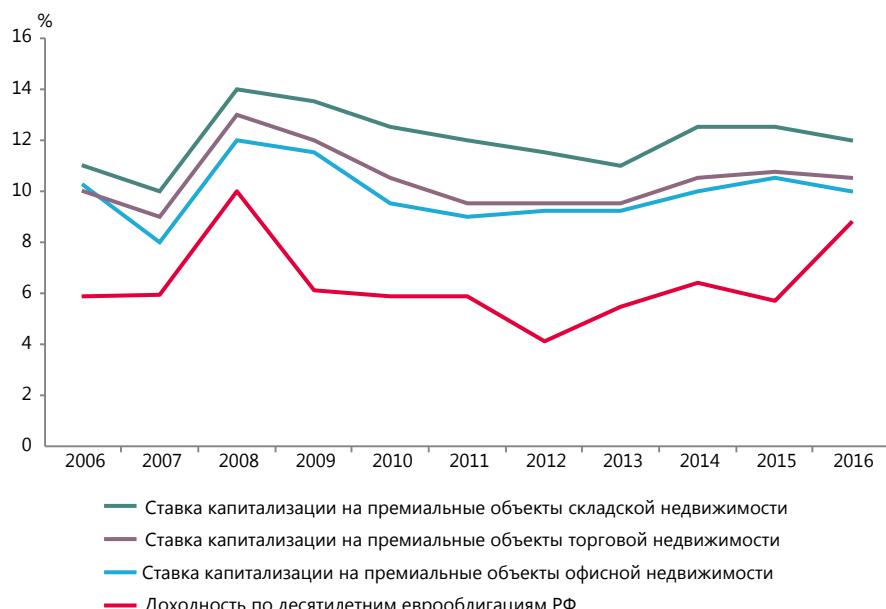
## Динамика роста ВВП и объемов инвестиций в объекты недвижимости



\* 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, 2017

## Ставка капитализации / Доходность по десятилетним еврооблигациям РФ



Источник: Knight Frank Research, 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