

ОБЗОР



20  
В РОССИИ  
ЛЕТ



# РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ

I КВАРТАЛ 2016 ГОДА



# РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ



## \$230<sub>млн</sub>

ОБЪЕМ СДЕЛОК  
ПО ИТОГАМ  
I КВАРТАЛА 2016 Г.

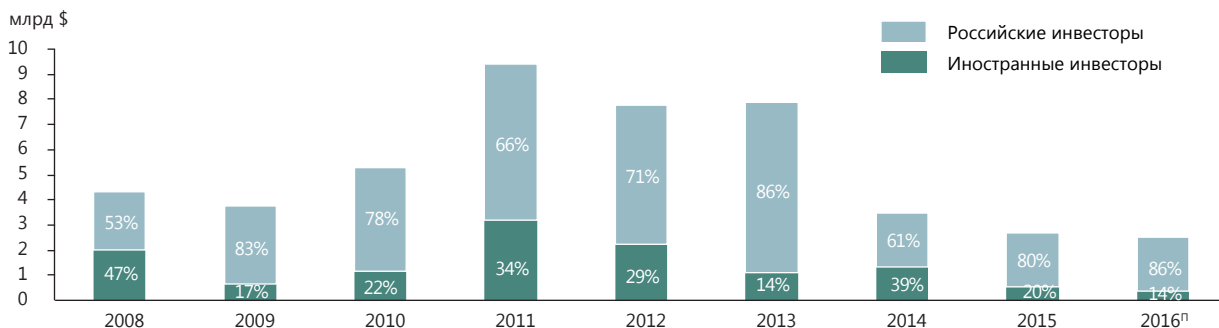
Объем сделок по покупке объектов коммерческой недвижимости по итогам I квартала 2016 г. составил \$230 млн, что в 2 раза меньше, чем за аналогичный период прошлого года.

Объем сделок по покупке объектов коммерческой недвижимости в I квартале 2016 г. продемонстрировал одно из самых низких квартальных значений за всю историю рынка. Поведение институциональных инвесторов на протяжении первых трех месяцев 2016 г. характеризовалось как пассивное, основной причиной чего стала волатильность российской национальной валюты, дефицит качественных активов, а также ограниченные возможности финансирования банками.

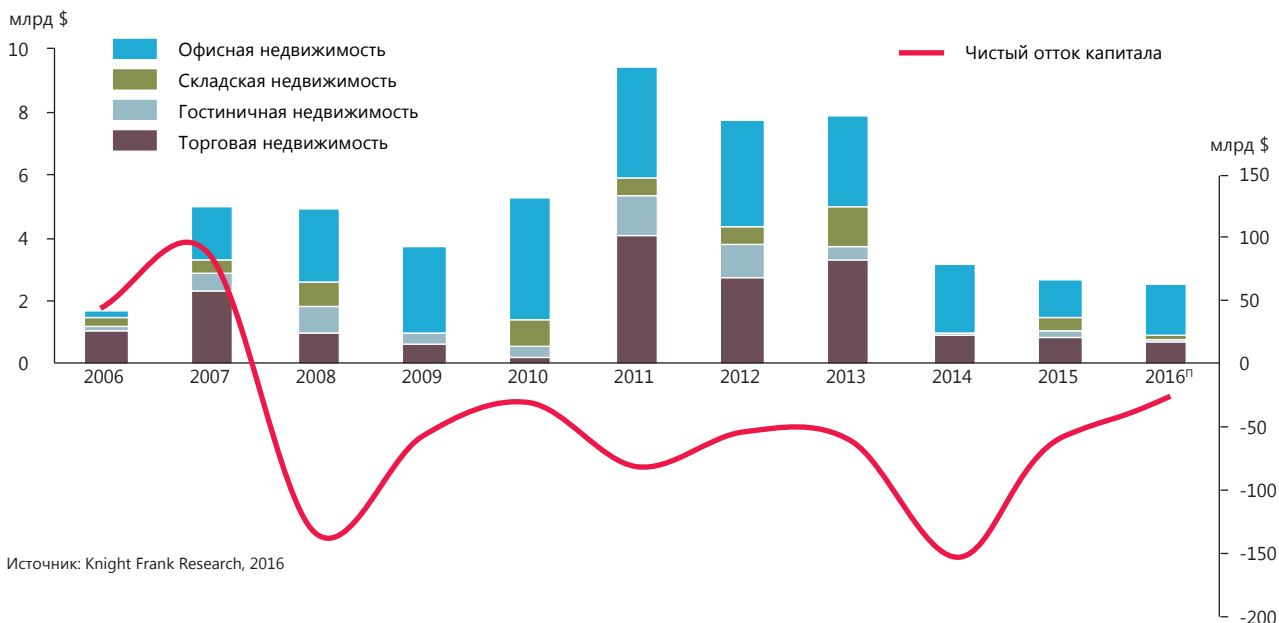
Дополнительным фактором, сдерживающим активность на рынке, остается неопределенность перспектив выхода из экономического кризиса в целом и восстановления позитивных тенденций на рынке недвижимости. Если изначально участники рынка ожидали стремительного роста после достижения рынком «дна» по аналогии с кризисным периодом 2008–2009 гг., то сегодня прогнозы в отношении перспектив восстановления менее оптимистичны.

По итогам I квартала 2016 г. объем сделок на рынке Московского региона составил всего \$150 млн, что является минимальным квартальным значением с 2006 г. Доля сделок в региональных городах составила 32% (\$80 млн). Стоит отметить, что за аналогичный период прошлого года не было закрыто ни одной сделки в региональных городах, однако рано говорить об увеличении интереса к инвестиционным активам за пределами Московского региона. Так в январе-марте 2016 г. всего было закрыто несколько сделок, часть которых стала результатом реализации объектов на торгах, либо ранее анонсированной продажи портфеля объектов.

## ДИНАМИКА РАСПРЕДЕЛЕНИЯ ОБЪЕМОВ ИНВЕСТИЦИЙ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ СТРАНЫ ПРОИСХОЖДЕНИЯ ИНВЕСТОРА



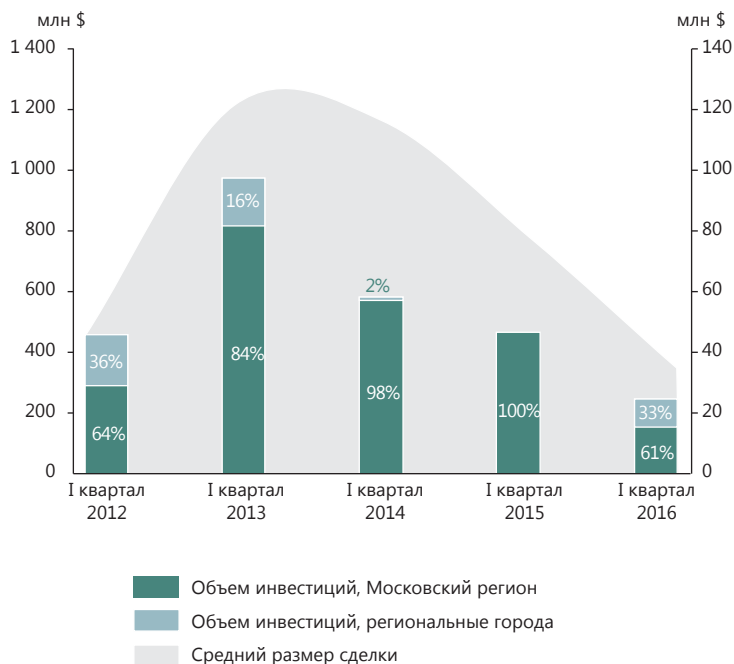
## ДИНАМИКА РАСПРЕДЕЛЕНИЯ ОБЪЕМОВ ИНВЕСТИЦИЙ В КОММЕРЧЕСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ РОССИИ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ СЕГМЕНТА



# РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ

В текущих условиях инвесторы заинтересованы в инвестициях в уже готовые объекты, приносящие прогнозируемый арендный доход. В свою очередь, объем и количество сделок по покупке объектов с целью дальнейшего redevelopment резко сократились: по сравнению с I кварталом 2015 г. снижение составило 80%, а по сравнению с I кварталом 2014 г. – 93%.

## ДИНАМИКА ОБЪЕМОВ ИНВЕСТИЦИЙ И СРЕДНЕГО РАЗМЕРА СДЕЛКИ

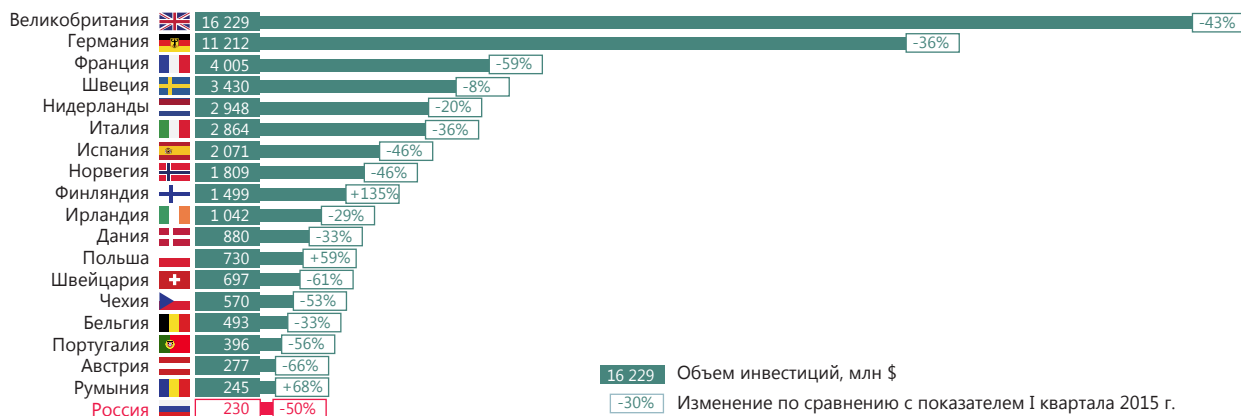


## ДИНАМИКА ОБЪЕМОВ ВЫДАННЫХ КРЕДИТОВ И ПРОСРОЧЕННОЙ СТРОИТЕЛЬНЫМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ ЗАДОЛЖЕННОСТИ ПО КРЕДИТАМ



В условиях отсутствия улучшений в экономике страны начало 2016 г. продемонстрировало дальнейшее увеличение объема просроченной перед банками задолженности. Именно строительная отрасль сегодня является одним из лидеров по объемам просроченной задолженности. Одновременно с этим, все большее количество девелоперов обращается к банкам за реструктуризацией кредитной линии.

## СРАВНЕНИЕ СТРАН ЕВРОПЫ ПО ОБЪЕМАМ СДЕЛОК ПОКУПКИ ОБЪЕКТОВ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



# ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



## ЦЕНА ПРОДАЖИ

Класс А  
2 500–5 000 \$/м²  
120 000–300 000 руб./м²

Класс В  
1 200–3 200 \$/м²  
80 000–200 000 руб./м²

## СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

Класс А  
10,5–11,0%

Класс В  
11,0–12,0%

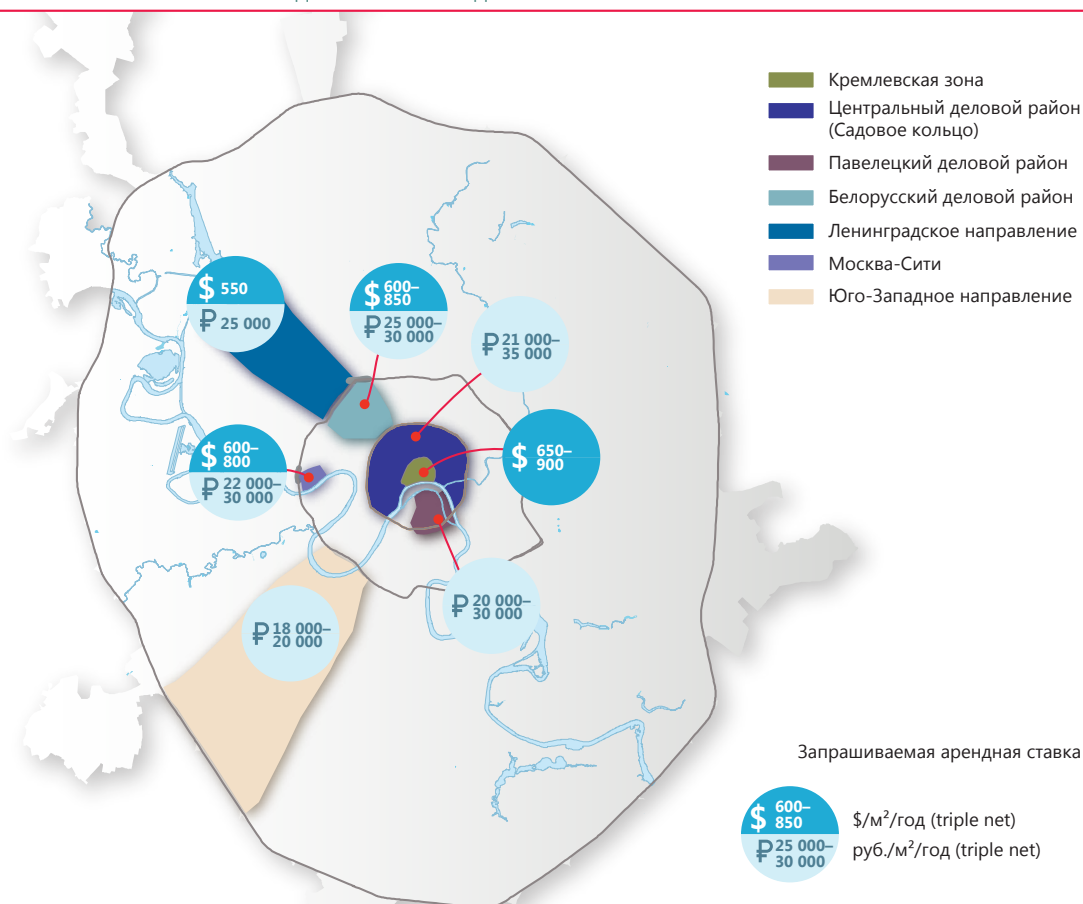
Несмотря на то, что на протяжении I квартала 2016 г. ряд сделок находился в финальной стадии согласования, за прошедший период так и не было закрыто ни одной сделки по покупке объектов офисной недвижимости в Московском регионе. Подобная ситуация на рынке инвестиций в недвижимость происходила лишь несколько раз на начальных этапах формирования российского инвестиционного рынка.

Однако по итогам 2016 г. объем сделок по покупке офисных объектов может достигнуть \$1,5 млрд, превысив объем сделок прошлого года на 30%.

## ДИНАМИКА РОСТА ВВП И ОБЪЕМОВ ИНВЕСТИЦИЙ В ОБЪЕКТЫ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ



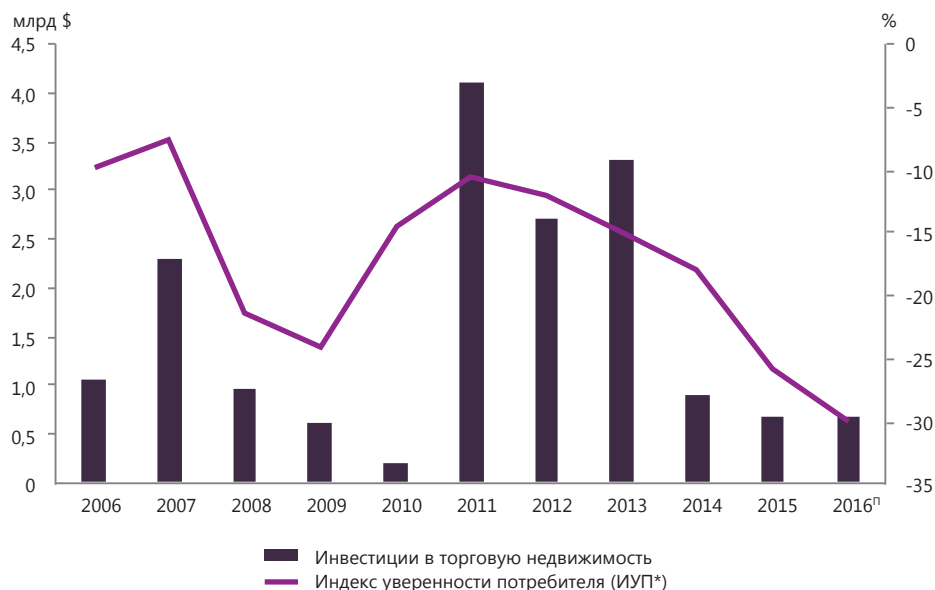
## ЗАПРАШИВАЕМЫЕ СТАВКИ АРЕНДЫ ПО ОСНОВНЫМ ДЕЛОВЫМ РАЙОНАМ МОСКВЫ



# ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

СТАВКА  
КАПИТАЛИЗАЦИИ

10,5–11,0%

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.

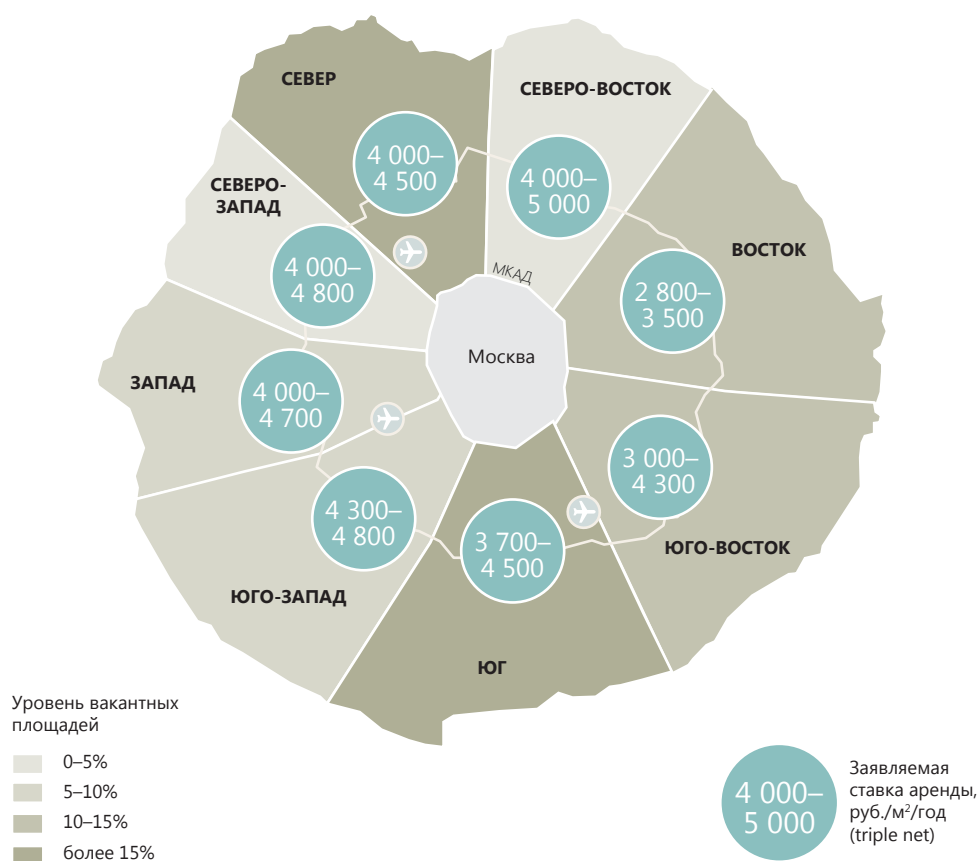
## УСЛОВИЯ АРЕНДЫ\* В ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ МОСКВЫ

Детские товары (1 000–2 000 м<sup>2</sup>)Ставка аренды: 6 000–15 000 руб./м<sup>2</sup>/год  
Доля, взимаемая с оборота: 8–15%Досуговые концепции (1 000–4 000 м<sup>2</sup>)Ставка аренды: 0–6 000 руб./м<sup>2</sup>/год  
Доля, взимаемая с оборота: 10–13%Операторы галереи профиля «обувь» (300–500 м<sup>2</sup>)Ставка аренды: 0–35 000 руб./м<sup>2</sup>/год  
Доля, взимаемая с оборота: 7–12%Операторы галереи профиля «одежда» (400–1 000 м<sup>2</sup>)Ставка аренды: 0–30 000 руб./м<sup>2</sup>/год  
Доля, взимаемая с оборота: 4–12%Бытовая техника (1 300–4 000 м<sup>2</sup>)Ставка аренды: 4 000–12 000 руб./м<sup>2</sup>/год  
Доля, взимаемая с оборота: 2,5–4%Спортивные товары (1 000–6 000 м<sup>2</sup>)Ставка аренды: 0–10 000 руб./м<sup>2</sup>/год  
Доля, взимаемая с оборота: 8–10%Гипермаркет (> 7 000 м<sup>2</sup>)Ставка аренды: 0–10 000 руб./м<sup>2</sup>/год  
Доля, взимаемая с оборота: 1,5–4%DIY (> 5 000 м<sup>2</sup>)Ставка аренды: 4 000–6 000 руб./м<sup>2</sup>/год  
Доля, взимаемая с оборота: 4–9%

\* Коммерческие условия, обсуждаемые в процессе переговоров

# СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

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



ЦЕНА ПРОДАЖИ

40 000–45 000 руб./м²

12,0–13,0%

СТАВКА  
КАПИТАЛИЗАЦИИ

Крупнейшей в I квартале 2016 г. стала сделка по покупке складских комплексов «PNK-Чехов 3» и «PNK-Северное Шереметьево». Сделка стала первым приобретением ближневосточного инвестиционного фонда на российском рынке.

ДИНАМИКА ОБЪЕМОВ ИНВЕСТИЦИЙ В ОБЪЕКТЫ СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ

