

ОБЗОР

 Knight
Frank

20
ЛЕТ
В РОССИИ

РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ

I ПОЛУГОДИЕ 2016 ГОДА





ОБЪЕМ
ИНВЕСТИЦИЙ:

-50%

по сравнению с
I полугодием 2015 г.

ПРОГНОЗ ОБЪЕМА
ИНВЕСТИЦИЙ ПО ИТОГАМ
2016 Г.

-5-10%

по сравнению с 2015 г.



РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ

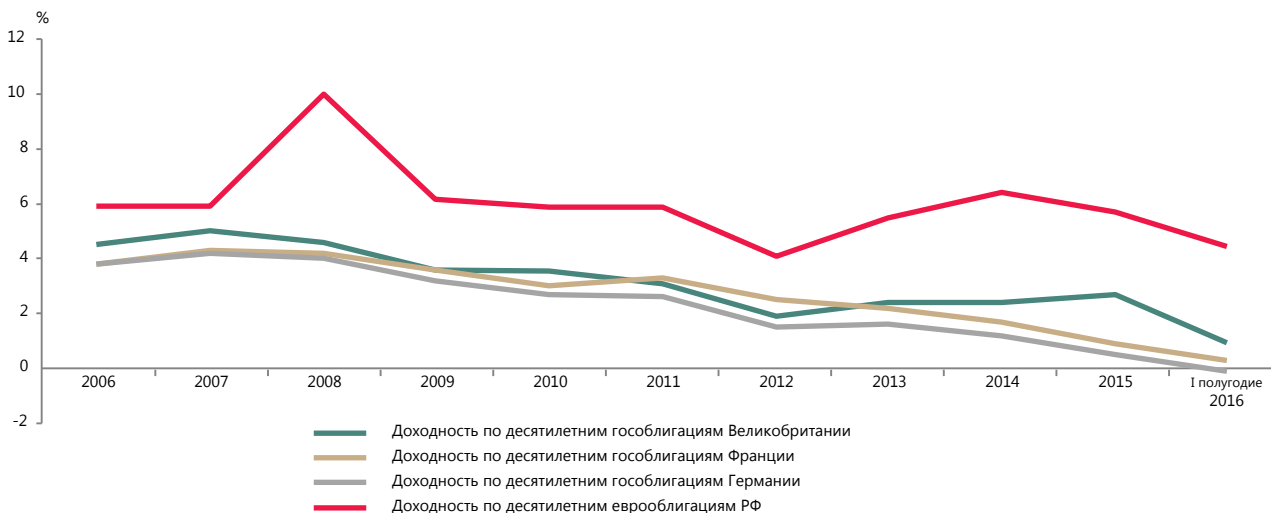
Согласно последним оценкам Всемирного банка, прогноз роста мировой экономики, в связи с негативной динамикой цен на сырье был пересмотрен в сторону уменьшения. В свою очередь ожидания по снижению экономики Российской Федерации были улучшены до уровня -1,2% по итогам 2016 г. (против -1,9% в более ранней версии прогноза), а рост прогнозируется не ранее 2017 г.

По итогам первой половины 2016 г. можно говорить о стабилизации рубля в диапазоне 64–66 руб./\$. Однако на протяжении I полугодия 2016 г. укрепление российской национальной валюты шло медленнее роста цен на нефть. Так, с середины января 2016 г., когда были достигнуты минимальные значения, цена на нефть марки Brent выросла на 43%, в то время как российский рубль укрепился по отношению к доллару США на 18%.

Волатильность на рынках Европы может стать одним из стимулов развития для российской экономики и рынка коммерческой недвижимости. На итоги референдума 23 июня 2016 г., где жители Великобритании проголосовали за отделение от Европейского Союза, мировые фондовые рынки отреагировали падением. Инвесторы, стараясь сохранить сбережения, выбрали безрисковые ценные бумаги, однако доходность государственных облигаций стран с развитой экономикой обновила исторические минимумы, в некоторых случаях опустившись в отрицательную зону.

В свою очередь экономика РФ, которая, по оценкам рейтингового агентства Standart&Poors, наименее подвержена результатам референдума, испытала приток зарубежных инвесторов, переориентировавшихся с европейских активов на рынки развивающихся стран. Таким образом, доходность по российским суверенным еврооблигациям достигла минимальных за несколько лет значений, а разница доходности государственных ценных бумаг и ставки капитализации на премиальные объекты коммерческой недвижимости в Москве по итогам I полугодия 2016 г. стала самой высокой за историю развития рынка. В свою очередь ставки капитализации на премиальные объекты во всех сегментах коммерческой недвижимости Москвы по-прежнему значительно выше, чем на рынках европейских городов.

ДИНАМИКА ДОХОДНОСТИ ПО ДЕСЯТИЛЕТНИМ ГОСОБЛИГАЦИЯМ

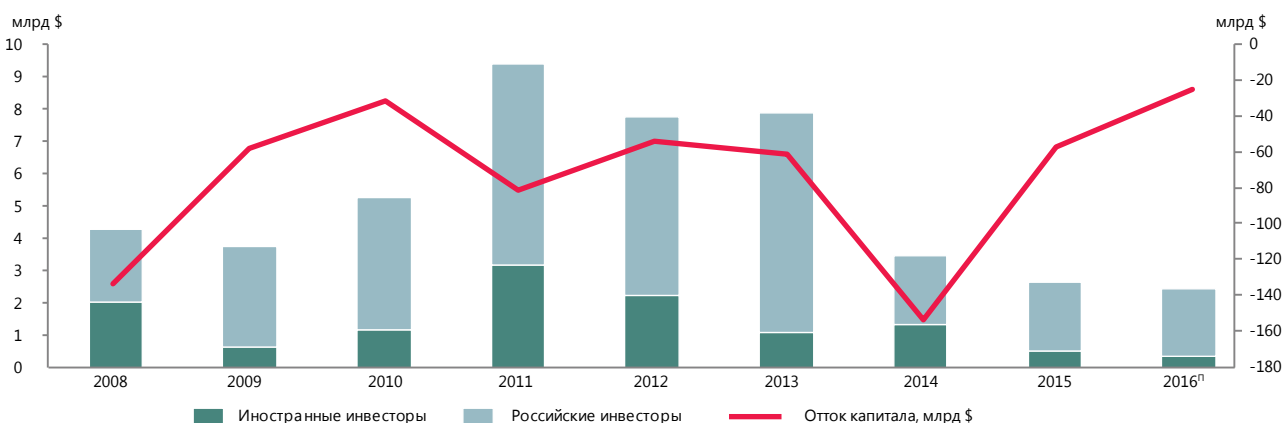


РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ

Находящиеся в стадии согласования сделки по покупке объектов коммерческой недвижимости преимущественно являются результатом переговоров, начавшихся в прошлом году. Срок экспонирования объектов на рынке значительно увеличился, а переговоры по некоторым активам, находящиеся на финальной стадии согласования, прекращаются. Основными причинами являются сокращение количества инвесторов, несоответствие ожиданий собственников и потенциальных покупателей в отношении стоимости объекта, а также нестабильность экономических показателей и геополитической обстановки.

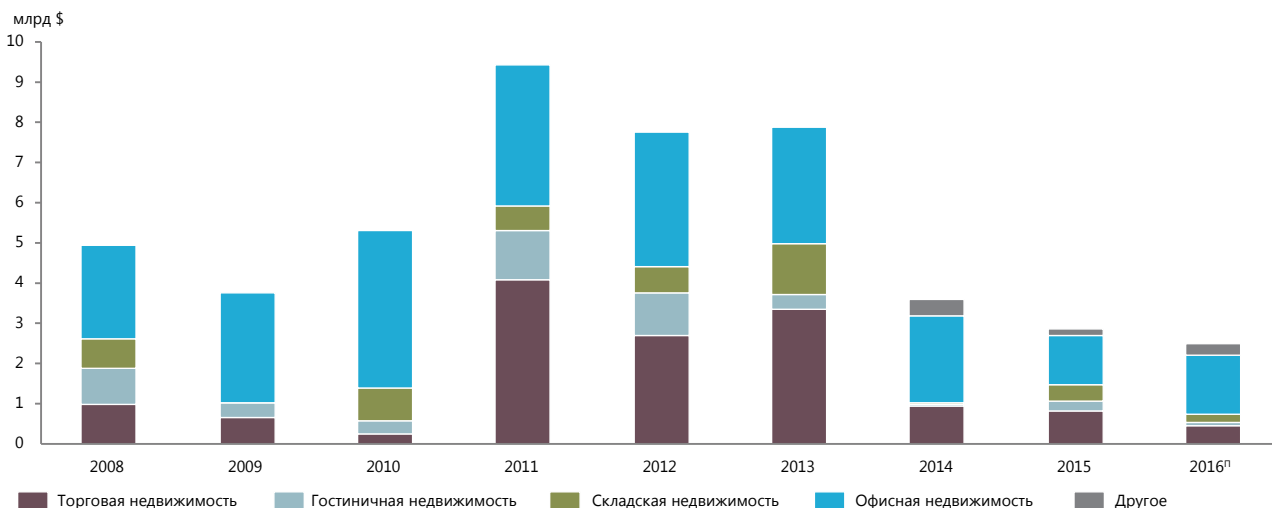
В связи с трудностями по обеспечению кредитных обязательств, которые испытывают девелоперы, на рынке экспонируется большое количество объектов, имеющих высокий уровень вакантных площадей. Столкнувшись с высокой конкуренцией на рынке, с целью сохранить свои объекты собственники обращаются за реструктуризацией кредитной линии, а также привлекают соинвесторов в проекты. По итогам I полугодия 2016 г. ряд девелоперов столкнулся с риском перехода прав собственности на объекты недвижимости к банкам, во второй половине 2016 г. мы ожидаем усиления данной тенденции.

ДИНАМИКА РАСПРЕДЕЛЕНИЯ ОБЪЕМОВ ИНВЕСТИЦИЙ В КОММЕРЧЕСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ РОССИИ



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

По итогам I полугодия 2016 г. объем инвестиций в коммерческую недвижимость России составил \$600 млн, что ниже аналогичного показателя прошлого года на 45% и является самым низким полугодовым значением за историю развития рынка



ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Объем сделок по покупке объектов офисной недвижимости в России, сократившись на 45%, достиг

\$182 млн

7% общего объема инвестиций в сегмент

офисной недвижимости по итогам I полугодия пришлось на зарубежные компании

Средний размер сделки по покупке сократился более чем в 2 раза по сравнению с аналогичным периодом прошлого года и составил

\$36,4 млн

ЦЕНА ПРОДАЖИ

Класс А

2 500–5 000 \$/м²

120 000–300 000 руб./м²

Класс В

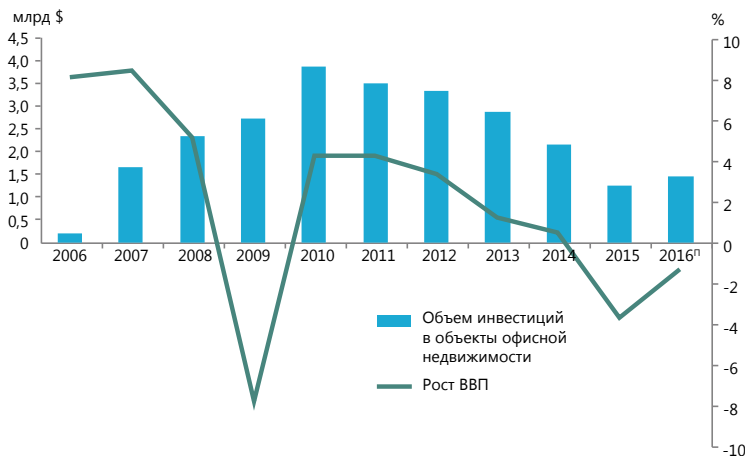
1 200–3 200 \$/м²

80 000–200 000 руб./м²

СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

9,5–10,5%

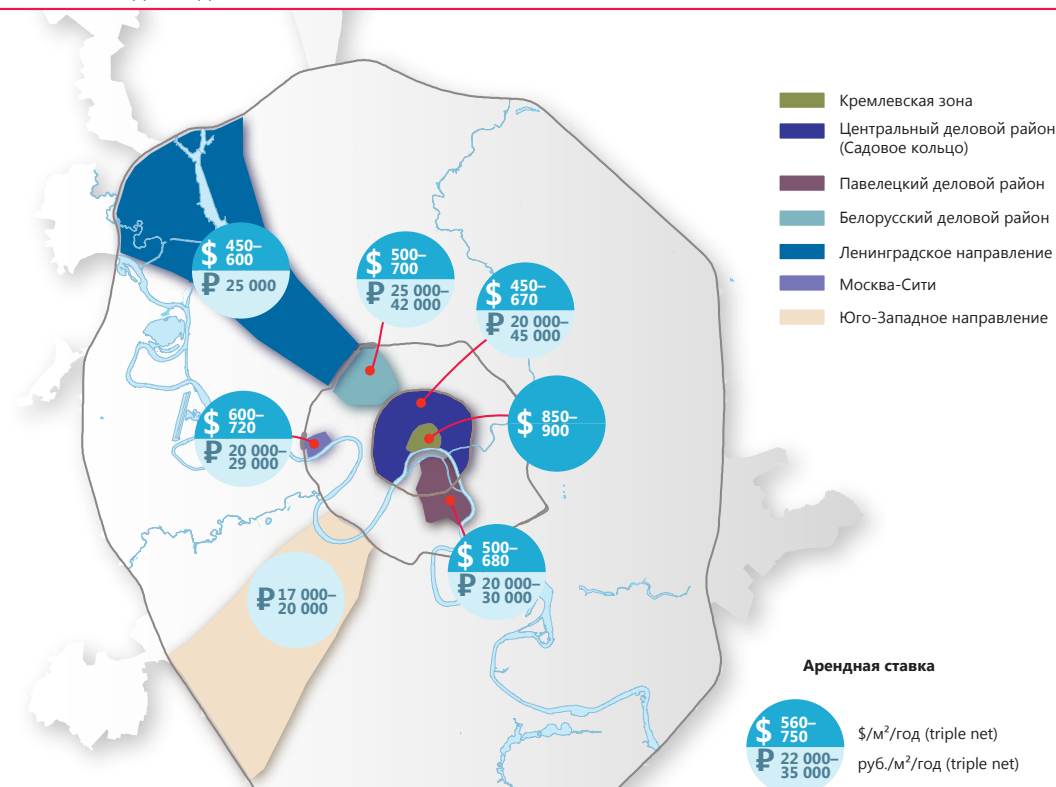
ДИНАМИКА РОСТА ВВП И ОБЪЕМОВ ИНВЕСТИЦИЙ В ОБЪЕКТЫ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ



СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ В ПРЕМИАЛЬНЫХ ОФИСНЫХ ЦЕНТРАХ И ДОХОДНОСТЬ ПО ГОСОБЛИГАЦИЯМ



СТАВКИ АРЕНДЫ ПО ДЕЛОВЫМ РАЙОНАМ МОСКВЫ



\$44,4 млн -

объем инвестиций в сегмент торговой недвижимости России по итогам I полугодия 2016 г. Это на 66% ниже, чем в первой половине прошлого года

90%

объем иностранных инвестиций в общем объеме инвестиций в сегмент торговой недвижимости

Средний размер сделки в I полугодии 2016 г. снизился на 40% по сравнению с I кварталом 2016 г. до уровня

\$11 млн



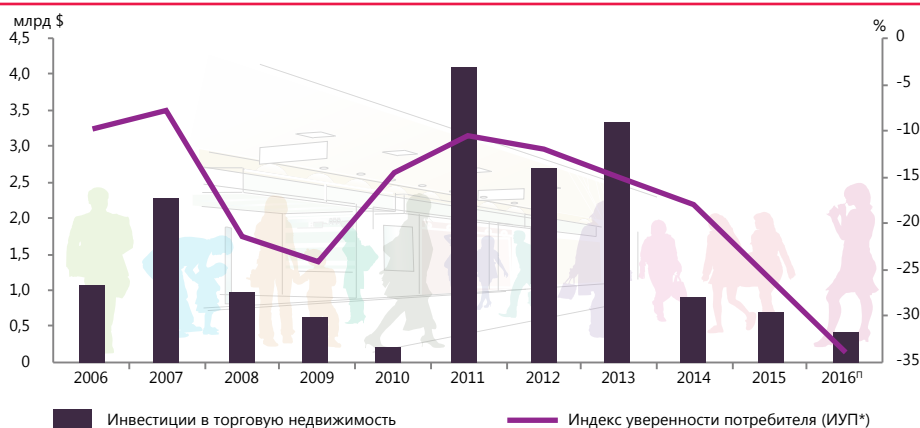
СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

9,5–11,0%



ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

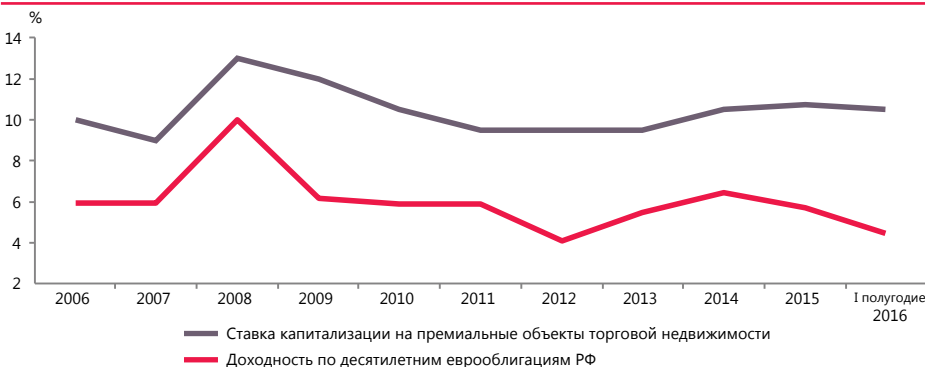
ДИНАМИКА ОБЪЕМОВ ИНВЕСТИЦИЙ В ОБЪЕКТЫ ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ И ИНДЕКС УВЕРЕННОСТИ ПОТРЕБИТЕЛЯ



■ Инвестиции в торговую недвижимость — Индекс уверенности потребителя (ИУП*)

* 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.

СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ В ПРЕМИАЛЬНЫХ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ И ДОХОДНОСТЬ ПО ГОСОБЛИГАЦИЯМ



— Ставка капитализации на премиальные объекты торговой недвижимости
— Доходность по десятилетним еврооблигациям РФ

УСЛОВИЯ АРЕНДЫ* В ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ МОСКВЫ

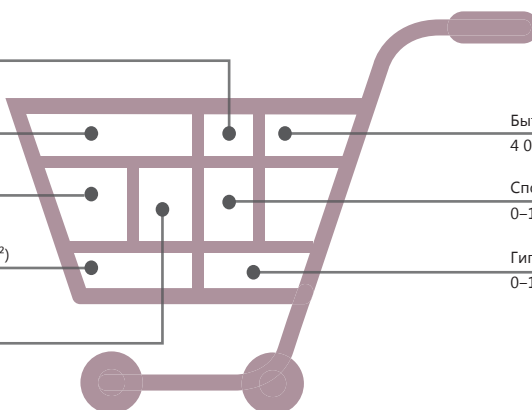
Детские товары (1 000–2 000 м²)
6 000–15 000 руб./м²/год; 8–12%

Досуговые концепции (1 000–4 000 м²)
0–6 000 руб./м²/год; 10–13%

Операторы галереи профиля «обувь» (300–500 м²)
0–35 000 руб./м²/год; 7–12%

Операторы галереи профиля «одежда» (400–1 000 м²)
0–30 000 руб./м²/год; 4–12%

DIY (> 5 000 м²)
0–6 000 руб./м²/год; 4–6%



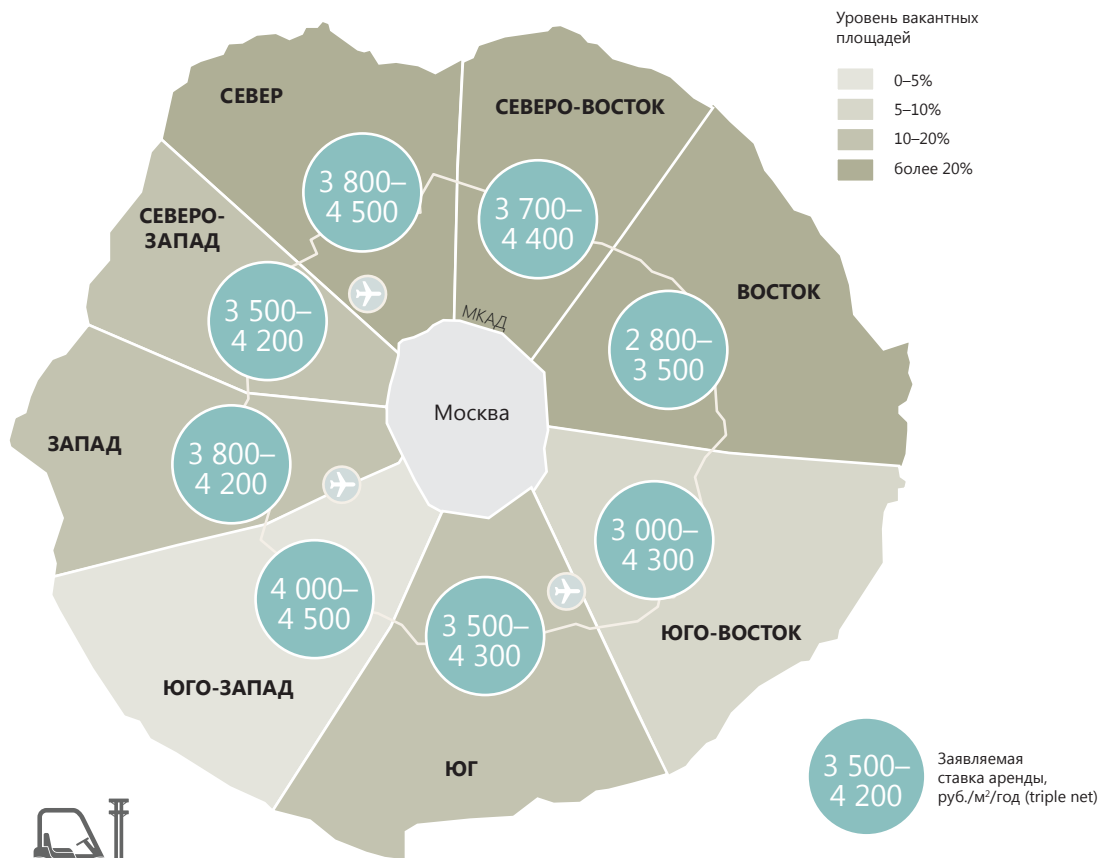
Бытовая техника (1 300–4 000 м²)
4 000–12 000 руб./м²/год; 2,5–4%

Спортивные товары (1 000–6 000 м²)
0–10 000 руб./м²/год; 6–10%

Гипермаркет (> 7 000 м²)
0–10 000 руб./м²/год; 1,5–4%

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

СТАВКИ АРЕНДЫ И УРОВЕНЬ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ В ОБЪЕКТАХ СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ЗАВИСИМОСТИ ОТ НАПРАВЛЕНИЯ



ЦЕНА ПРОДАЖИ
36 000–42 000 руб./м²

13,5–14,0%

СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

Объем сделок по покупке объектов складской недвижимости в России за I полугодие 2016 г. составил

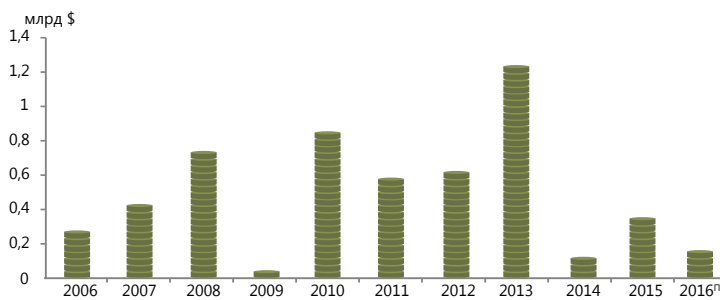
\$184 млн,

снизившись на 34% по сравнению с I полугодием 2015 г.

В общем объеме инвестиций в сегмент складской недвижимости по итогам I полугодия 2016 г. доля иностранных инвестиций составила

48%

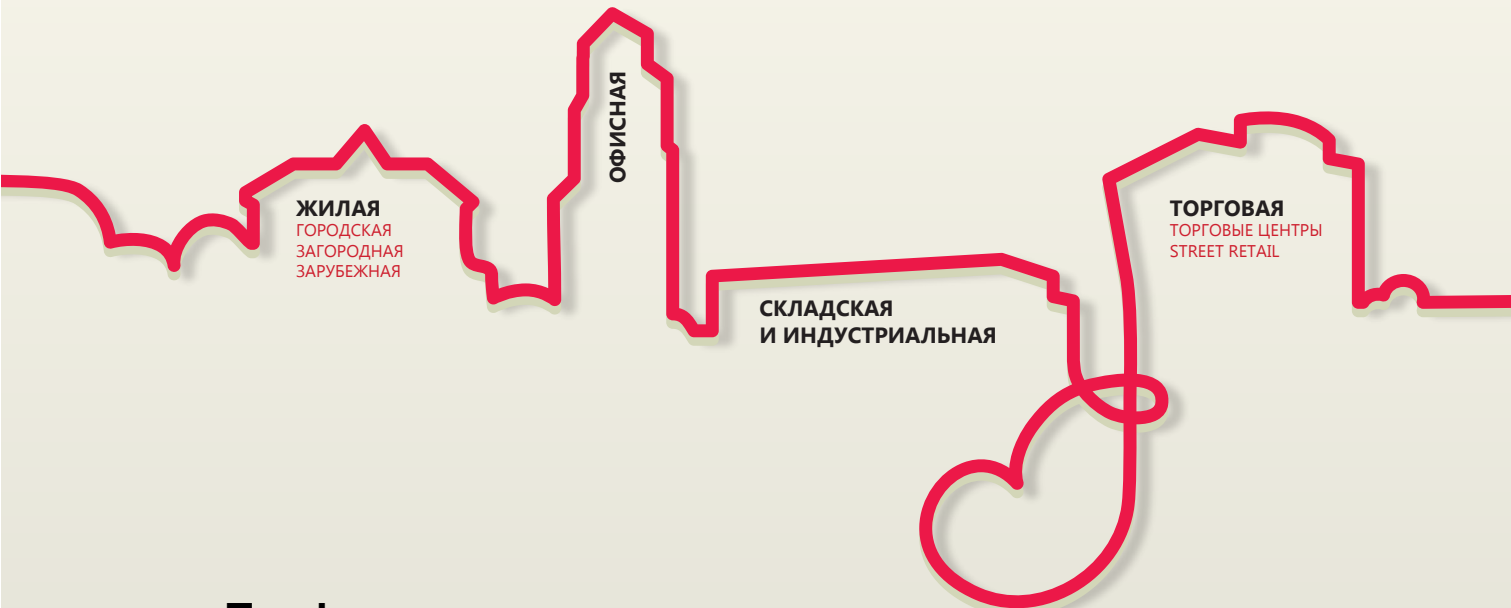
ДИНАМИКА ОБЪЕМОВ ИНВЕСТИЦИЙ В ОБЪЕКТЫ СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ



СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ НА СКЛАДСКИЕ ОБЪЕКТЫ И ДОХОДНОСТЬ ПО ГОСОБЛИГАЦИЯМ



ВСЯ НЕДВИЖИМОСТЬ КРАСНОЙ НИТЬЮ



ЖИЛАЯ
ГОРОДСКАЯ
ЗАГОРОДНАЯ
ЗАРУБЕЖНАЯ

ОФИСНАЯ

**СКЛАДСКАЯ
И ИНДУСТРИАЛЬНАЯ**

ТОРГОВАЯ
ТОРГОВЫЕ ЦЕНТРЫ
STREET RETAIL

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