

ОБЗОР



РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ

I КВАРТАЛ 2015 ГОДА

РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ

Объем инвестиций в коммерческую недвижимость России в I квартале 2015 г. сократился по сравнению с аналогичным периодом 2014 г. на 30% и на 80% по сравнению с I кварталом 2013 г. и составил

\$410 млн

Достигнув минимального уровня в феврале 2015 г., в марте российский рубль укрепился по отношению к американскому доллару и евро на уровне 57,8 руб. за доллар и 62,7 руб. за евро



\$ 47,09–62,48

за баррель

На протяжении I квартала 2015 г. цена на нефть марки Brent варьировалась в диапазоне \$47,09–62,48 за баррель

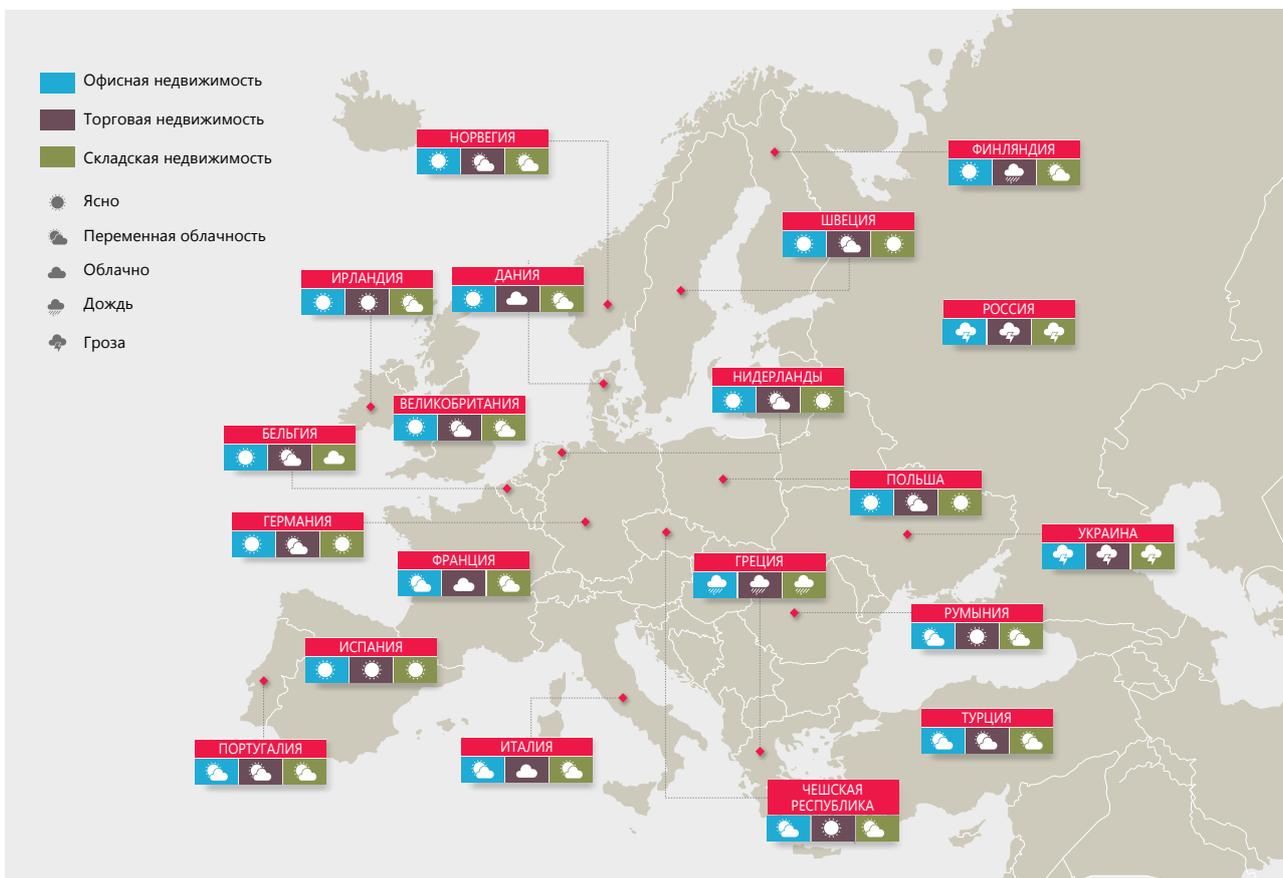
На фоне кризисных явлений и неблагоприятных прогнозов развития экономики России, а также рынка коммерческой недвижимости в I квартале 2015 г. мы наблюдали единичные инвестиционные сделки, преимущественно ставшие результатом переговоров, начавшихся в 2013 г. и 2014 г.

На рынке инвестиций в недвижимость сегодня появляются новые, иногда непрофессиональные игроки, представленные российскими компаниями, для которых текущие риски являются приемлемыми, а вложения в недвижимость – гарантией сохранности инвестиций.

В поле зрения немногочисленных инвесторов находятся «проблемные» активы. Инвесторы по-прежнему ожидают дальнейшего снижения рынка: в текущих условиях ряд владельцев коммерческой недвижимости, не справившись с обязательствами по выплате кредитов, будут вынуждены выставлять активы на продажу по сниженной цене. Именно подобные сделки могут составить значительный объем инвестиций в 2015 г.

Также определенный объем инвестиций может быть сформирован за счет сделок по покупке качественных активов с пересмотренными договорами аренды, соответствующими текущим рыночным условиям.

ПРОГНОЗ СОСТОЯНИЯ ИНВЕСТИЦИОННОГО КЛИМАТА В ЕВРОПЕ ПО СЕГМЕНТАМ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ

Стремительный отток капитала из России в 2014 г., по прогнозам, может продолжиться и в текущем году. Согласно ЦБ РФ, в 2015 г. при реализации рискованного сценария развития экономики (цена нефти \$40–45 за баррель) отток капитала из РФ составит

\$131 млрд

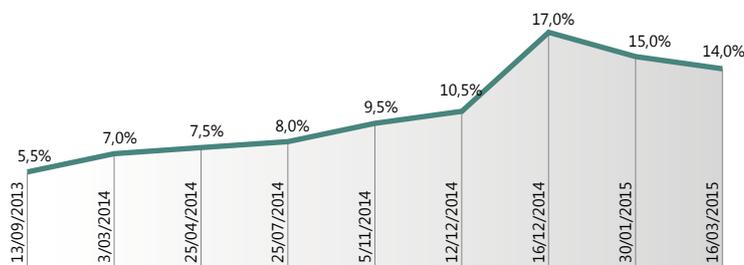
За 3 прошедших месяца 2015 г. ЦБ РФ дважды понижал ключевую ставку. По состоянию на апрель ключевая ставка равна

14%

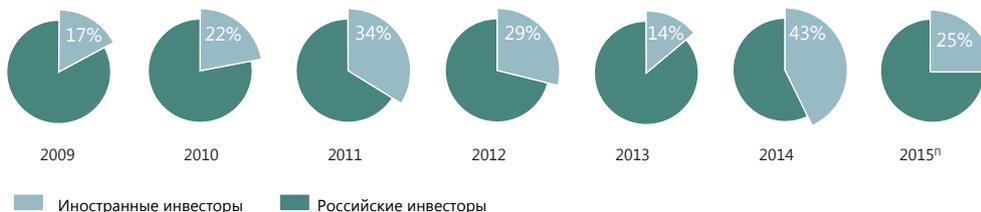
ДИНАМИКА ИНВЕСТИЦИЙ В КОММЕРЧЕСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ РОССИИ И ЧИСТОГО ОТТОКА КАПИТАЛА ИЗ СТРАНЫ*



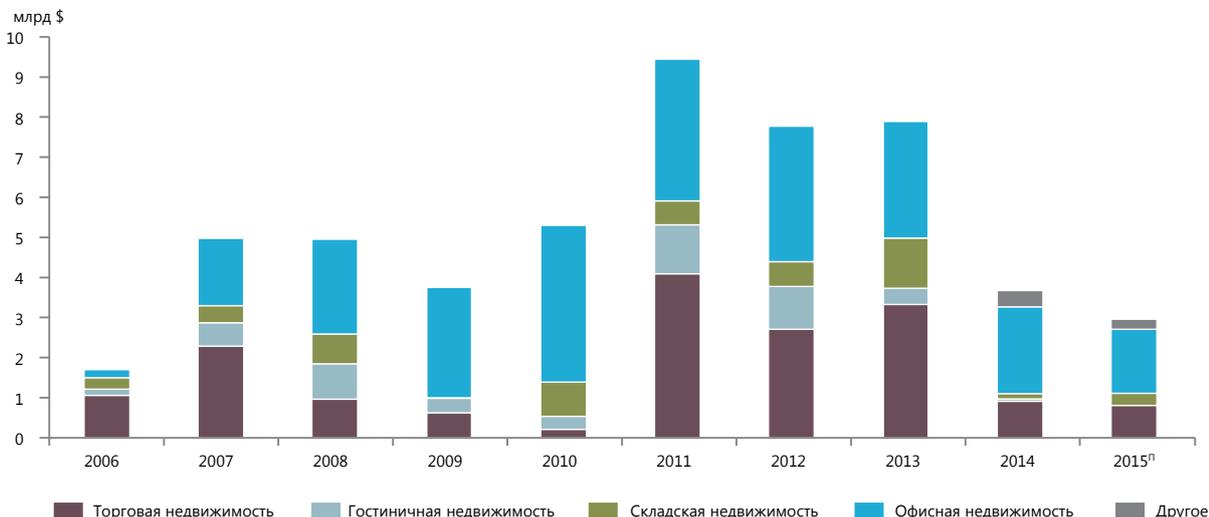
КЛЮЧЕВАЯ СТАВКА ЦБ РФ



ДИНАМИКА РАСПРЕДЕЛЕНИЯ ОБЪЕМОВ ИНВЕСТИЦИЙ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ СТРАНЫ ПРОИСХОЖДЕНИЯ ИНВЕСТОРА



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



Источник: Knight Frank Research, 2015

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

За 3 месяца 2015 г. объем инвестиций в сегмент офисной недвижимости составил

\$160 млн

УРОВЕНЬ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

Класс А → Класс В

29,0% **16,7%**

ЦЕНА ПРОДАЖИ

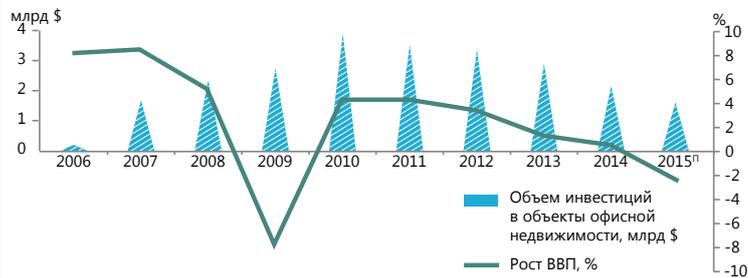
Класс А
4 000–5 200 \$/м²
200 000–260 000 руб./м² ↓

Класс В
2 700–5 000 \$/м²
140 000–260 000 руб./м² ↓

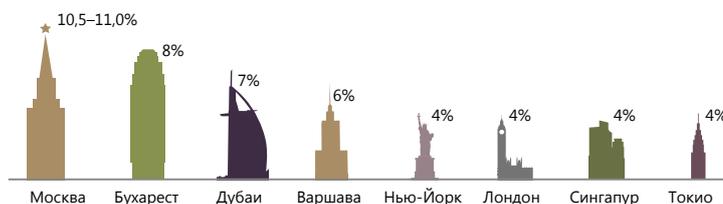
СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

10,5–11,0% ↑

ДИНАМИКА РОСТА ВВП И ОБЪЕМОВ ИНВЕСТИЦИЙ В ОБЪЕКТЫ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ



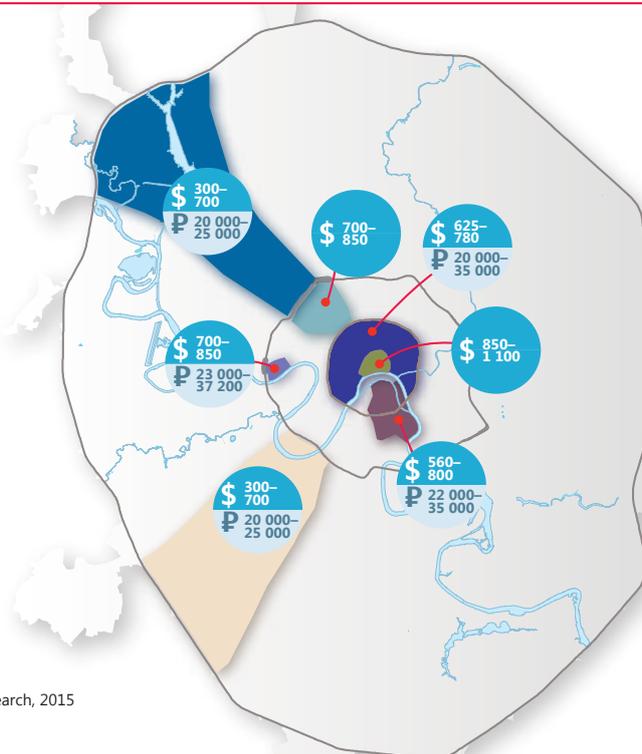
СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ В ПРЕМИАЛЬНЫХ ОФИСНЫХ ЦЕНТРАХ МИРОВЫХ СТОЛИЦ



ДИНАМИКА СТАВОК АРЕНДЫ НА ОФИСНЫЕ ПЛОЩАДИ В ЕВРОПЕ



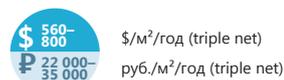
СТАВКИ АРЕНДЫ ПО ДЕЛОВЫМ РАЙОНАМ МОСКВЫ



Несмотря на то, что на рынке значительно сократилось количество западных компаний, готовых инвестировать в недвижимость в текущих реалиях, в I квартале 2015 г. была закрыта крупная сделка по покупке офисного здания в комплексе «Метрополис» американским инвестиционным фондом Hines

- Кремлевская зона
- Центральный деловой район (Садовое кольцо)
- Павелецкий деловой район
- Белорусский деловой район
- Ленинградское направление
- Москва-Сити
- Юго-Западное направление

Ставка аренды



ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

По итогам I квартала 2015 г. падение объемов инвестиций в объекты торговой недвижимости составило более 70% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года

УРОВЕНЬ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

8% ↑

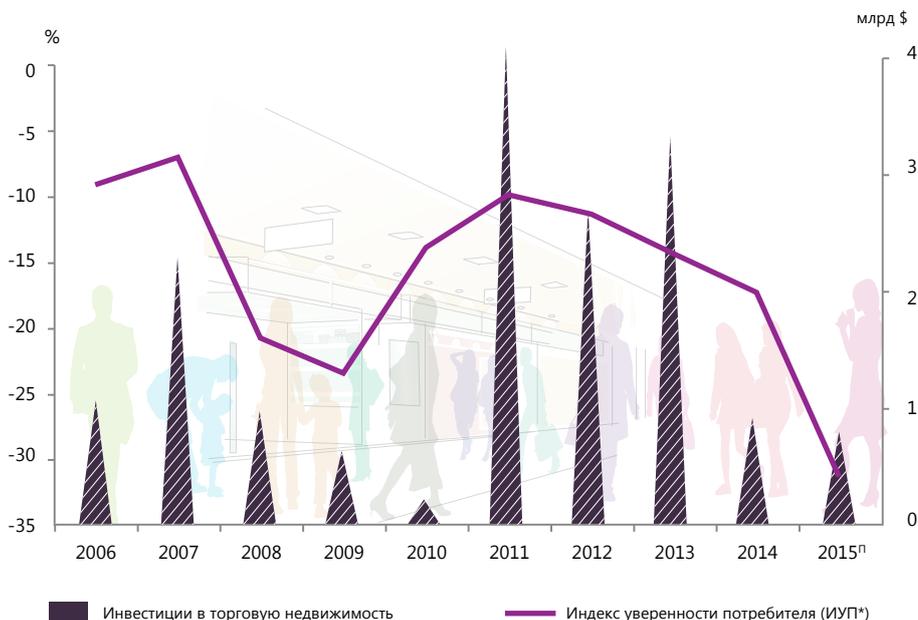
СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ
10,5–11,0% ↑

СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ В ПРЕМИАЛЬНЫХ ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ МИРОВЫХ СТОЛИЦ



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

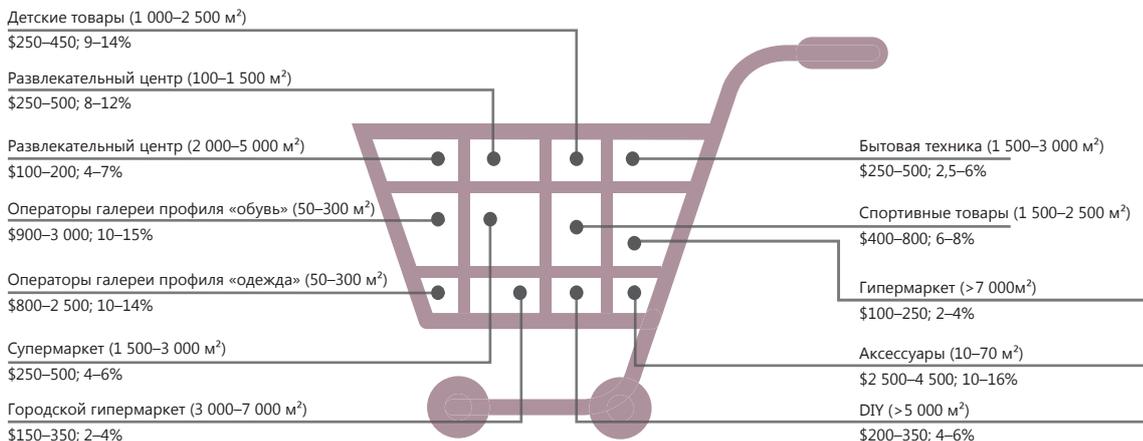
Индекс уверенности потребителей, отражающий совокупные потребительские ожидания населения, в I квартале 2015 г. снизился на 14 п. п. по сравнению с IV кварталом 2014 г.



* 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.

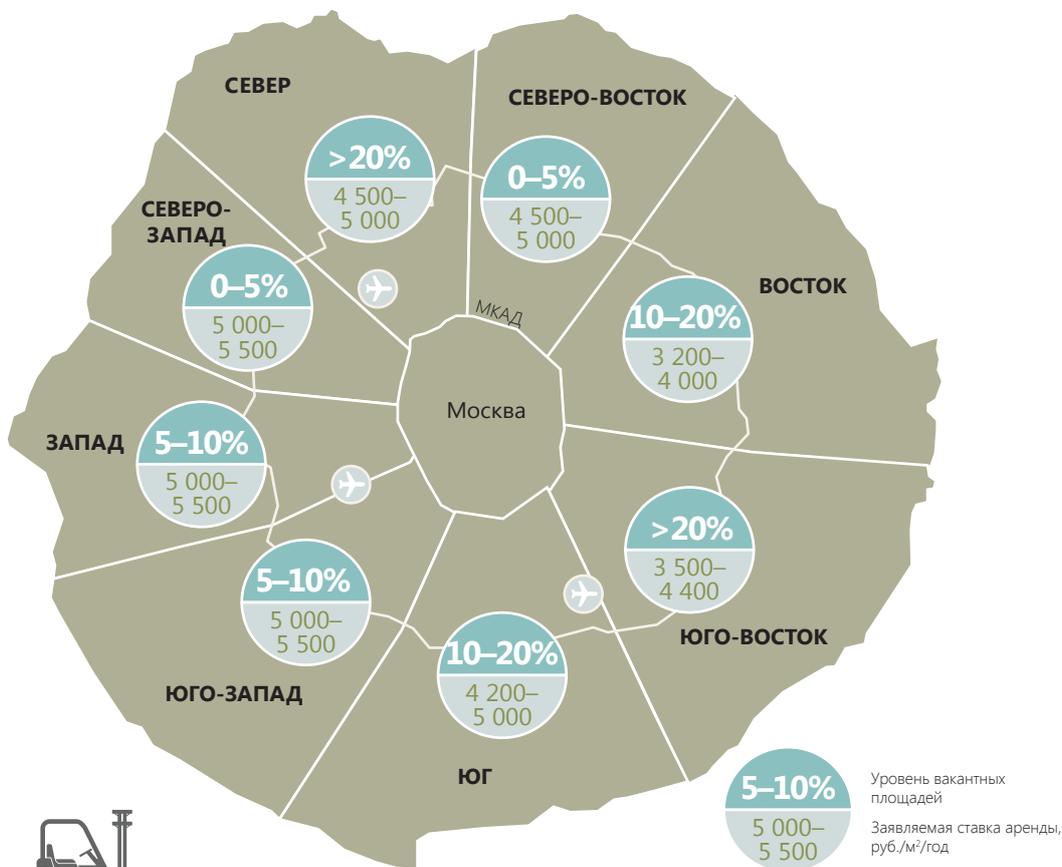
УСЛОВИЯ АРЕНДЫ В ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ МОСКВЫ

В I квартале 2015 г. оборот розничной торговли в РФ упал на 6,7% по сравнению с аналогичным периодом 2014 г.



СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

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



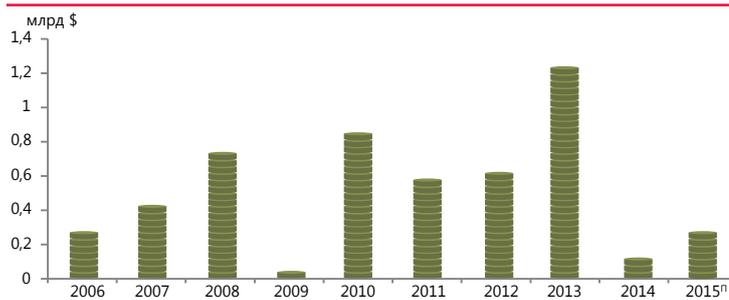
ЦЕНА ПРОДАЖИ
40 000–45 000 руб./м²

9,8%
УРОВЕНЬ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ ↑

12–13%
СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ ↑

В I квартале 2015 г. не было закрыто ни одной сделки по покупке объектов складской недвижимости, однако до конца 2015 г. мы можем увидеть завершение ряда сделок по приобретению складских площадей как для собственных нужд компаний, так и с целью инвестиций

ДИНАМИКА ОБЪЕМОВ ИНВЕСТИЦИЙ В ОБЪЕКТЫ СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ



СТАВКИ АРЕНДЫ И СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ НА СКЛАДСКИЕ ОБЪЕКТЫ В ЕВРОПЕ



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 2015 – 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