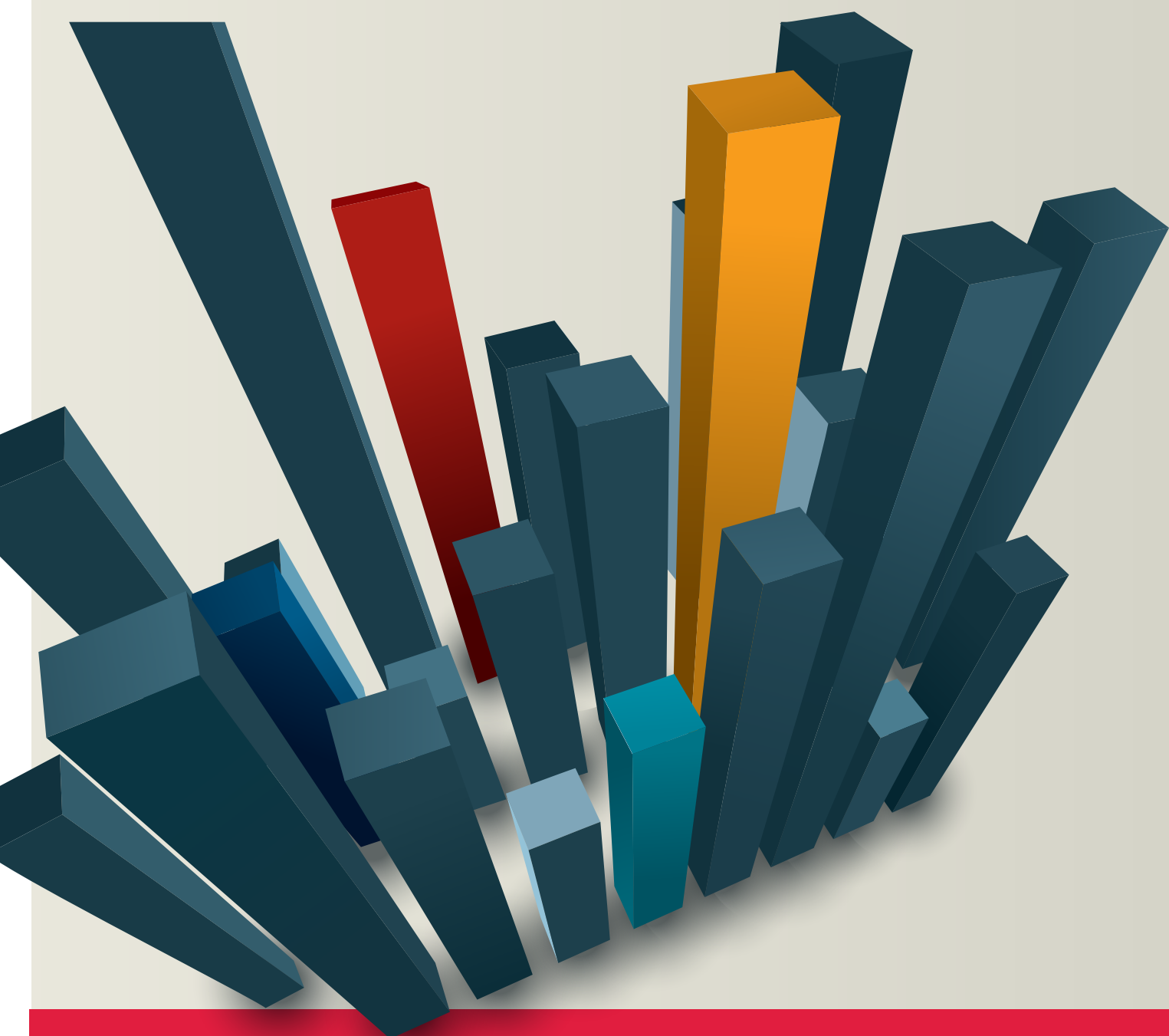


ОБЗОР



РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ

III КВАРТАЛ 2015 ГОДА



РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ



\$1,9 млрд

было инвестировано в объекты коммерческой недвижимости России с января по сентябрь 2015 г.

По итогам 2015 г. доля иностранных игроков в общем объеме инвестиций может достичь почти

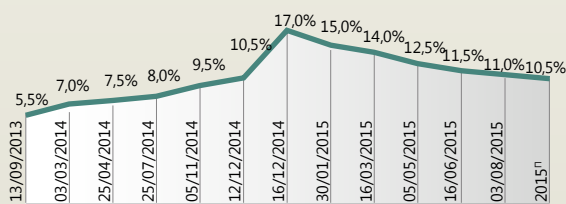
40%

Рынок инвестиций в коммерческую недвижимость, находясь под влиянием неблагоприятных экономических и геополитических факторов, за 9 месяцев 2015 г. продемонстрировал снижение количества и объема инвестиционных транзакций. С января по сентябрь 2015 г. в объекты коммерческой недвижимости России инвесторы вложили \$1,9 млрд, что на 36% меньше, чем за аналогичный период прошлого года. В условиях отрицательной динамики основных показателей рынков недвижимости ожидания немногочисленных инвесторов и собственников объектов часто не совпадали, что привело к увеличению сроков согласования условий сделок, а иногда и к их приостановке.

В 2015 г. международные рейтинговые агентства понизили рейтинг России, в частности Standard & Poor's определило рейтинг России в иностранной валюте на уровне BB+ (ниже инвестиционного) с «негативным» прогнозом, что определяется слабыми перспективами экономического роста и высокими политическими рисками. Схожих либо более негативных оценок придерживаются и другие рейтинговые агентства. Однако вопреки ожиданиям, интерес иностранных инвесторов к российскому рынку сохранился. Более того, по итогам 2015 г. мы ожидаем, что доля иностранных игроков за счет ряда капиталоемких сделок может достичь почти 40% в общем объеме инвестиций.

В условиях санкционных ограничений у российских инвесторов отсутствует возможность привлечения доступного финансирования, в отличие от международных фондов, имеющих доступ к глобальным рынкам капитала. Помимо традиционно активных представителей США, с середины 2014 г. повышенный интерес к российским активам стали проявлять новые игроки – инвестиционные фонды стран Ближнего Востока и Азии. Однако стоит отметить, что ни одна сделка за прошедший с начала года период с участием данных компаний так и не была закрыта.

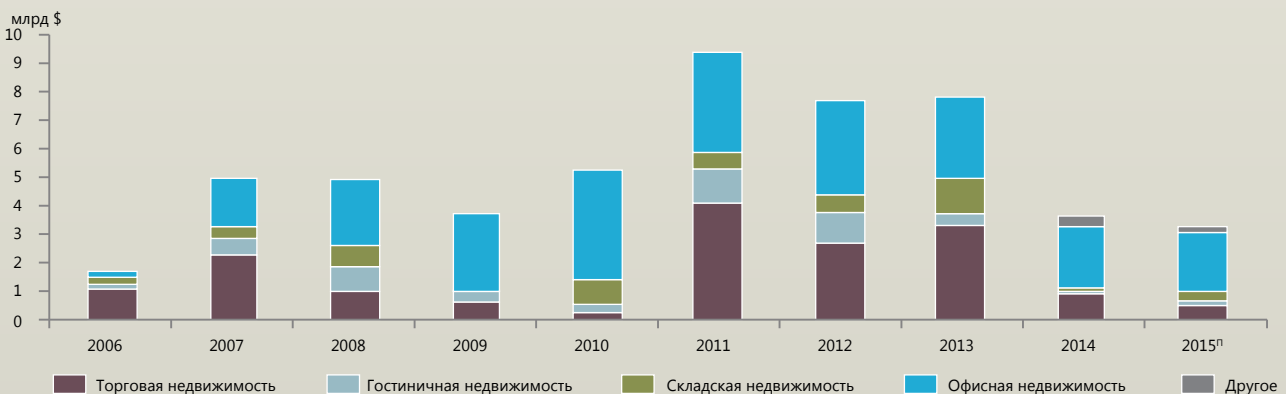
ДИНАМИКА КЛЮЧЕВОЙ СТАВКИ ЦБ РФ



ДИНАМИКА РАСПРЕДЕЛЕНИЯ ОБЪЕМОВ ИНВЕСТИЦИЙ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ СТРАНЫ ПРОИСХОЖДЕНИЯ ИНВЕСТОРА



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

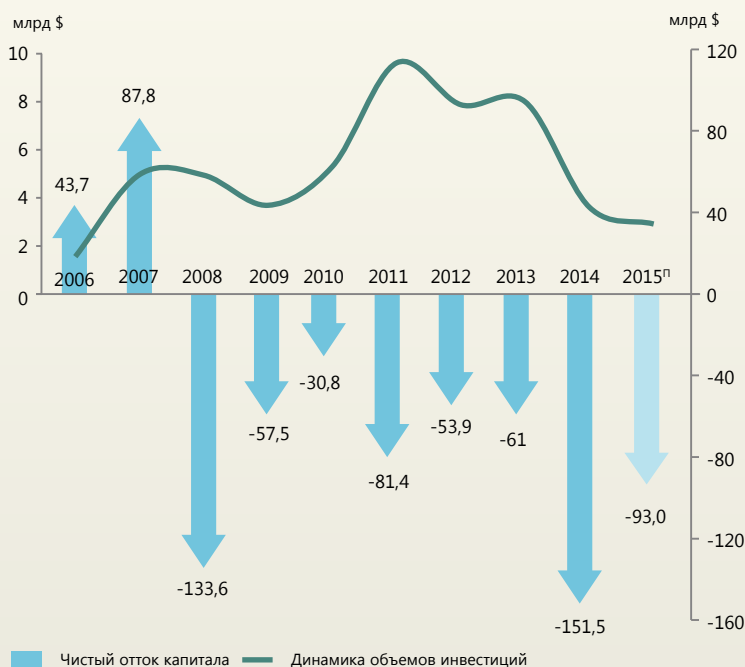


Источник: Knight Frank Research, 2015

РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ

Сегодня, когда во всех сегментах коммерческой недвижимости активно формируется «рублевый рынок», объем вакантных площадей достиг максимальных значений, а арендаторы стремятся к оптимизации расходов и пересмотру условий аренды. В поле зрения инвесторов находятся наиболее качественные стабилизированные активы с высоким уровнем заполняемости и качественным пулом арендаторов.

ДИНАМИКА ОБЪЕМОВ ИНВЕСТИЦИЙ В ОБЪЕКТЫ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ И ЧИСТОГО ОТТОКА КАПИТАЛА ИЗ СТРАНЫ



ОСНОВНЫЕ СДЕЛКИ ПО ФИНАНСИРОВАНИЮ ПРОЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Кредитор	Заемщик	Целевое назначение	Сумма
Сбербанк	Агентству по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК)	Кредитная линия сроком на 3 года	25 млрд рублей
ВТБ	«Группа компаний ПИК»	Пролонгация кредита на 2 года	24,3 млрд рублей
ВТБ	AFI Development	Реструктуризация кредита. Кредит пролонгирован до января 2018 г., около 90% тела кредита компания выплатит в 2018 г.	\$200 млн
Сбербанк	ГК «Пионер»	Кредитная линия сроком на 5 лет на строительство ЖК LIFE-Ботанический сад	12 млрд рублей
Сбербанк	Urban Group	Кредитная линия сроком на 4 года на строительство домов в ЖК «Опалиха ОЗ», в Красногорском районе Московской области	4,8 млрд рублей
Raiffeisen Bank International AG	Московский аэропорт «Домодедово»	Кредитная линия сроком на 5 лет для строительства многоуровневого паркинга площадью 126 000 м ²	€38 млн
Евразийский банк развития (ЕАБР)	ООО «А Плюс Девелопмент»	Кредитная линия сроком на 10 лет для развития индустриального парка в Шушарах	2,4 млрд рублей
МДМ банк	ООО «СИАЛ» (Воронеж)	Кредитная линия сроком на 7 лет для строительства логистического комплекса в Воронеже для X5 Retail Group	1,5 млрд рублей
Сбербанк	ГК «Стройбетон»	Кредитная линия на строительство ЖК «Потапово» в г.Щелково (Московская область).	887 млн рублей
ВТБ	«РосСтройИнвест»	Кредитная линия сроком на 2 года на строительство в г. Сертолово Ленинградской области малоэтажного ЖК «Золотые купола»	850 млн рублей
«Уралтрансбанк»	Имущество неплательщиков	Продажа 2,5 тыс. м ² в торгово-офисном здании «Деловой центр»	475,2 млн рублей
ВТБ	RBI	Кредитная линия сроком на 3 года на финансирование проекта «Дом у Елагина острова» (Липовая аллея, 15)	420 млн рублей
ВТБ	ООО «Аквапарк» (Ульяновск)	Кредитная линия сроком на 5 лет на строительство развлекательного центра с аквапарком	355 млн рублей
ВТБ	«Созвездие Водолея»	Кредитная линия сроком на 3 года на строительство ЖК «Николаевский ансамбль»	350 млн рублей

Источник: Knight Frank Research, 2015

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

За 9 месяцев 2015 г. объем инвестиций в объекты офисной недвижимости России снизился по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 60%. За анализируемый период было закрыто 9 сделок суммарным объемом \$696 млн, а средний размер сделки составил \$77 млн (в Москве средний размер сделки составил \$96 млн).

ЦЕНА ПРОДАЖИ

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

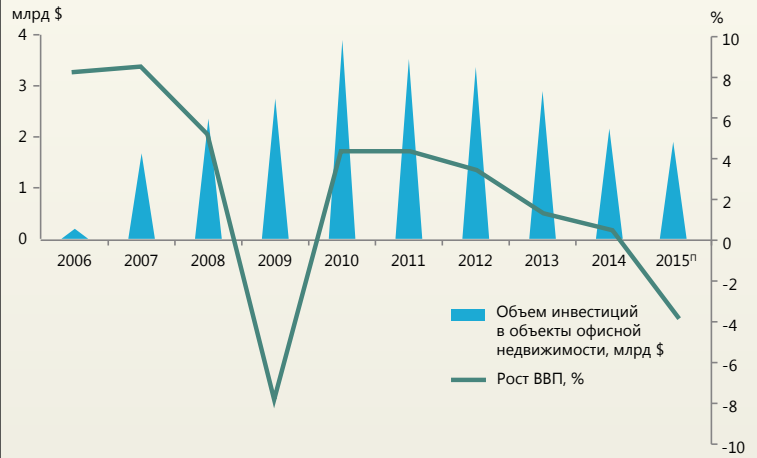
Класс В
1 500–3 200 \$/м²
100 000–200 000 руб./м²

СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

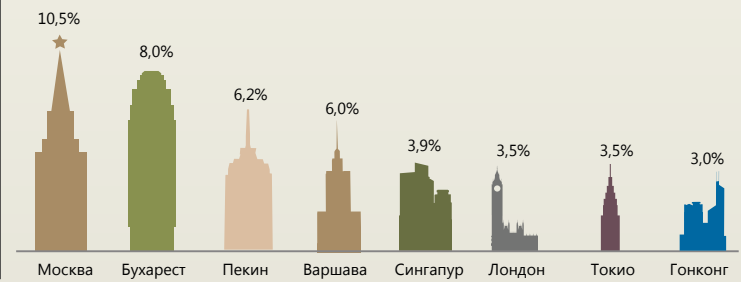
Класс А
10,5%

Класс В
11,0–12,0%

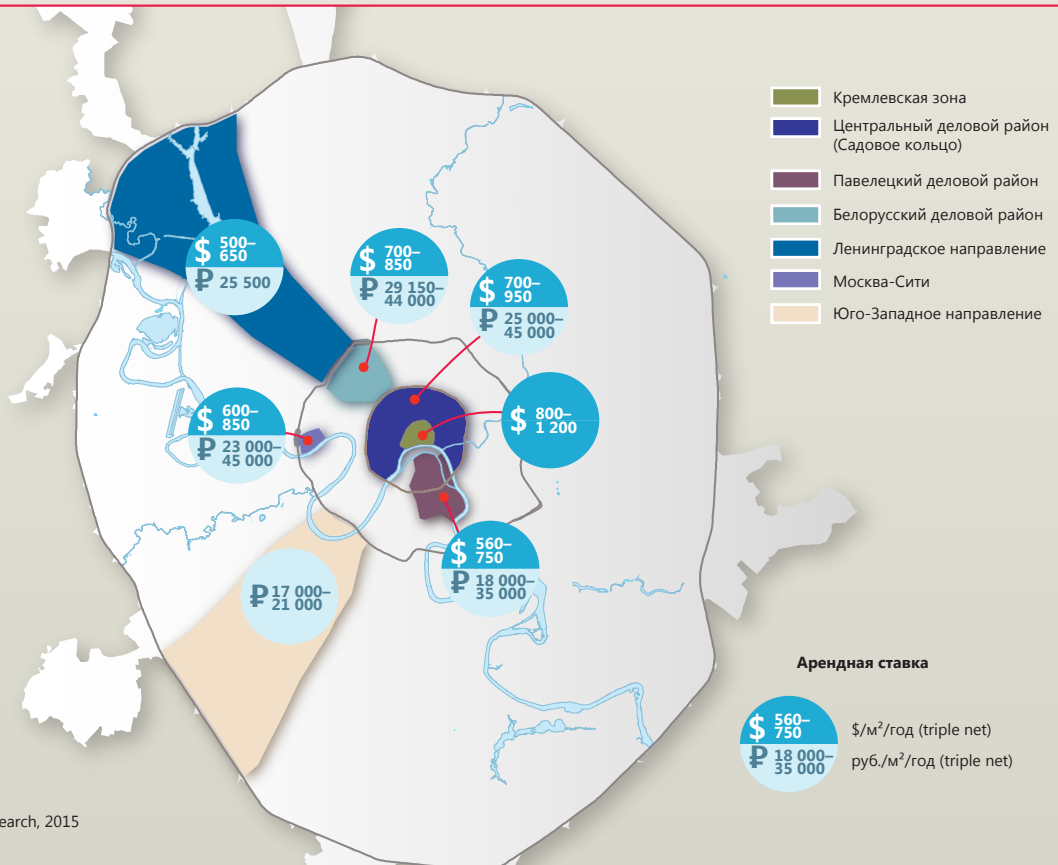
ДИНАМИКА РОСТА ВВП И ОБЪЕМОВ ИНВЕСТИЦИЙ В ОБЪЕКТЫ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ



СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ В ОФИСНЫХ ЦЕНТРАХ МИРОВЫХ СТОЛИЦ



ЗАПРАШИВАЕМЫЕ СТАВКИ АРЕНДЫ ПО ОСНОВНЫМ ДЕЛОВЫМ РАЙОНАМ МОСКВЫ



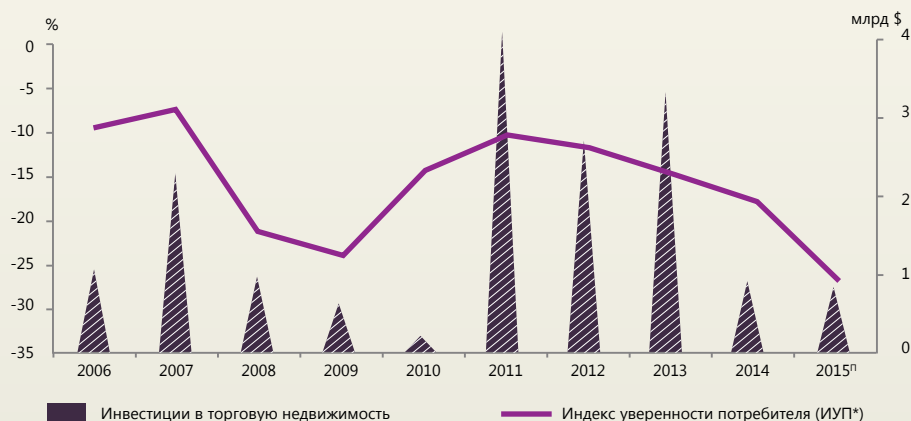
Инвестиции в торговую недвижимость с января по сентябрь 2015 г. снизились по сравнению с тем же периодом 2014 г. на 33%, составив \$440 млн. Несмотря на снижение объемов, количество сделок по покупке объектов торговой недвижимости увеличилось с 5 в I–III кварталах 2014 г. до 9 в 2015 г. Стоит отметить, что крупнейшей инвестиционной сделкой в I–III кварталах 2015 г. стала покупка именно объекта торговой недвижимости.

СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ
10,0–11,0%



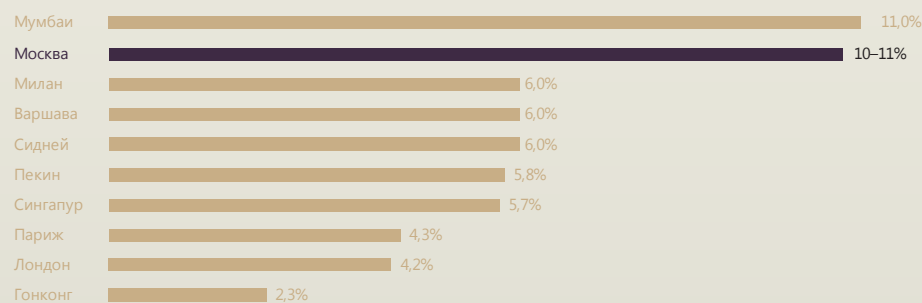
ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

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

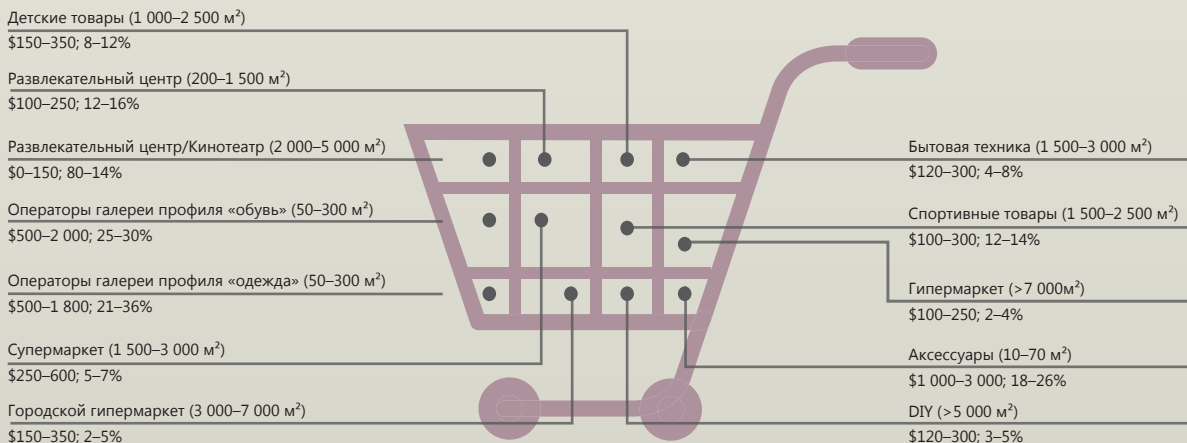


* ИУП – индикатор, разработанный для измерения потребительской уверенности, определенной как степень оптимизма относительно состояния экономики, который население выражает через свое потребление и сбережения. Определяется на основе ежеквартальных опросов Росстата во всех субъектах РФ, измеряется как относительный показатель количества положительных и отрицательных ответов из общего количества.

СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ В ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ МИРОВЫХ СТОЛИЦ, ИМЕЮЩИХ ПРЕМИАЛЬНОЕ МЕТОПОЛОЖЕНИЕ



УСЛОВИЯ АРЕНДЫ В ТОРГОВЫХ ЦЕНТРАХ МОСКВЫ



СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

В объекты складской недвижимости по итогам I–III кварталов 2015 г. инвесторы вложили \$365 млн, благодаря чему доля складских объектов составила 21% против 4% за аналогичный период прошлого года в общем объеме инвестиций в коммерческую недвижимость России. Столь большой объем обусловлен сделкой по покупке индустриального парка «ПНК-Чехов», ставшей третьей по величине инвестиционной сделкой за всю историю развития рынка складской недвижимости. До конца года могут быть закрыты еще сделки, однако суммарный объем инвестиций в объекты складской недвижимости по нашим прогнозам не превысит \$500 млн.

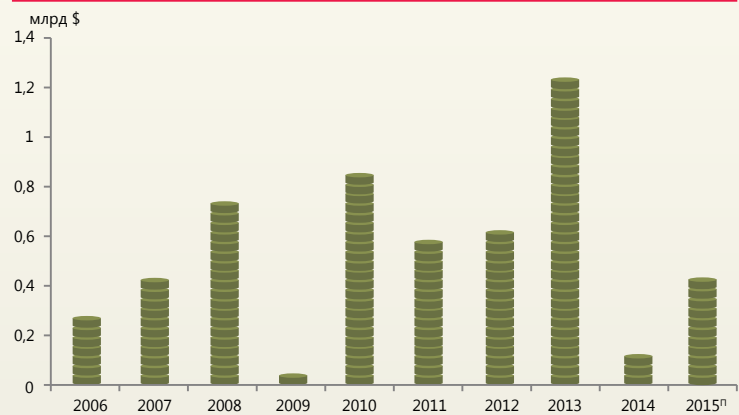
ЦЕНА ПРОДАЖИ

40 000–45 000 руб./м²

12–13%

СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

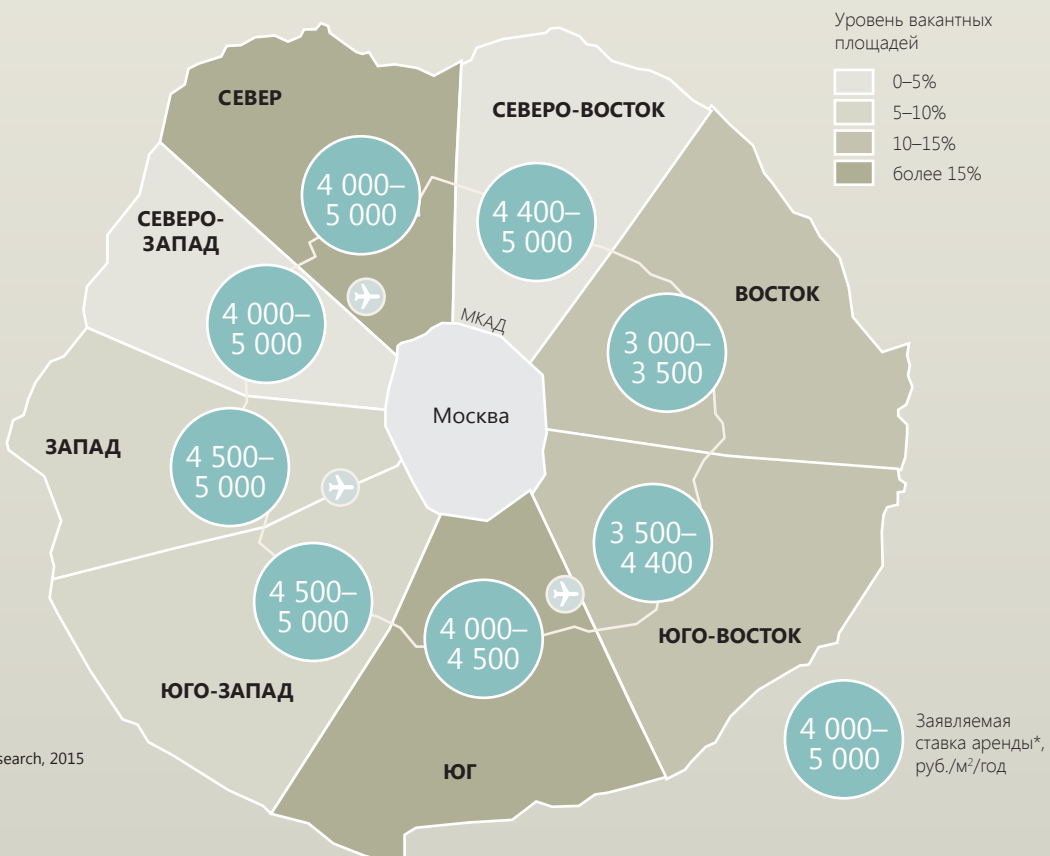
ДИНАМИКА ОБЪЕМОВ ИНВЕСТИЦИЙ В ОБЪЕКТЫ СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ



СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ И СТАВКИ АРЕНДЫ НА СКЛАДСКИЕ ОБЪЕКТЫ В ЕВРОПЕ




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



Источник: Knight Frank Research, 2015

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