



III КВАРТАЛ 2011 ГОДА РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ

Москва

Knight Frank

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- В III квартале 2011 г. наблюдалась умеренная положительная динамика по объемам кредитования строительного сектора.
- Сохранился высокий уровень инвестиционной активности, наблюдаемый на рынке с начала 2011 г.
- Существенно увеличилась активность зарубежных инвесторов — на конец рассматриваемого периода доля иностранного капитала достигла 44% в общем объеме транзакций на рынке коммерческой недвижимости.
- Торговая недвижимость по-прежнему остается лидером по объему привлеченных инвестиций среди сегментов рынка коммерческой недвижимости, что во многом обусловлено значительными размерами транзакций в данном сегменте.

ОБЗОР РЫНКА ИНВЕСТИЦИЙ

Основные показатели сегментов коммерческой недвижимости в III квартале 2011 г.

| Сегмент | Офисы | | Торговые центры | Склады | | Гостиницы ¹ кат. 3-5★ |
|-------------------------------------|---------------|---------------|-----------------|---------------|---------------|-------------------------------------|
| | А | В | | А | В | |
| Новое предложение, тыс. м; | 51,1 | 141,2 | — | 91,5 | — | — |
| Изменение относительно II кв., % | ↑ (+2,2%) | ↑ (+1,5%) | = | ↑ (+2,1%) | = | = |
| Доля вакантных помещений, % | 13,3% | 18,3% | 2,5% | 0,6% | 4,5% | 66,7% |
| Изменение относительно II кв., п.п. | ↓ (-1,2 п.п.) | ↓ (-0,9 п.п.) | ↓ (-1,0 п.п.) | ↓ (-2,4 п.п.) | ↓ (-1,5 п.п.) | ↓ (-1,3 п.п.) |
| Ставки, \$ / м / год | 835 | 480 | 100-500 | 130-135 | 100-120 | 167 |
| Изменение относительно II кв., % | ↑ (+2,4%) | ↑ (+2,0%) | ↑ (+5,0%) / | ↑ (+2,2%) | ↑ (+4,8%) | ↑ (+11,8%) |
| Доходность ³ , % | 8,5-9,0% | 10,5-11,0% | 9,0-10,0% | 10,0-11,0% | 11,5-12,5% | 12,0-13,0% |
| Изменение относительно II кв., п.п. | = | = | = | = | = | = |
| Средняя цена продаж объекта, \$ / м | 6 500-8 000 | 4 500-6 500 | 3 000-7 000 | 1 200-1 400 | 600-800 | 200-1 000 |

¹ Для гостиниц в соответствующих строках приведены данные по количеству новых номеров (номера), показателю загрузки номерного фонда (%), средней стоимости номера (\$ / номер / день) и средней цены продажи номера (тыс. \$ / номер)

² Данные приведены для якорных арендаторов и операторов торговых галерей

³ Оценка ставок капитализации

Источник: Knight Frank Research, 2011



Евгений Семенов

Директор департамента
инвестиций и продаж

«Многие участники рынка в III квартале проявляли повышенное внимание к региональным проектам. Для инвесторов данная тенденция в значительной мере обусловлена дефицитом объектов инвестиционного качества в столице, а для девелоперов - ограниченными возможностями для развития в Москве в связи законодательными инициативами московских властей.

Зарубежные инвесторы в основном придерживаются консервативной политики при выборе проектов для инвестиций, в связи с чем, их интерес сфокусирован, в первую очередь, на рынках Москвы и Санкт-Петербурга».

Ключевые события

- В рамках программы приватизации столичного имущества правительство Москвы до конца года планирует выставить на продажу более семисот лотов (некрупные объекты недвижимости и доли в инвестиционных контрактах). Первыми на торги будут выставлены часть Гостиного Двора, киноцентр «Октябрь» на Новом Арбате и доля города в Центре международной торговли и «Новинском пассаже»*.
- В III квартале был заключен ряд сделок с участием западных инвесторов, в том числе:

* По состоянию на 10 октября 2011 г. доля города (24,99%) в ОАО «Новинский бульвар, 31» (владеет торгово-офисным комплексом «Новинский пассаж») продана.

- Фонд Heitman European Property Partners приобрел у Capital Partners одно из зданий в МФК «Метрополис». Данная сделка стала первой, которую заключил фонд с момента выхода на российский рынок в 2007 г.

- Capital Group продолжила продажу своих активов с целью консолидации денежных средств для реализации ряда крупных проектов. UFG Real Estate выкупил у компании БЦ «Пушкинский дом», а также БЦ «Конкорд» и расположенный в том же здании ТЦ «Метромаркет».

- Одной из крупнейших сделок на рынке коммерческой недвижимости может стать приобретение американским банком Morgan Stanley TRK «Галерея» в Санкт-Петербурге. Сумма сделки ориентировочно составляет около \$1,1 млрд.

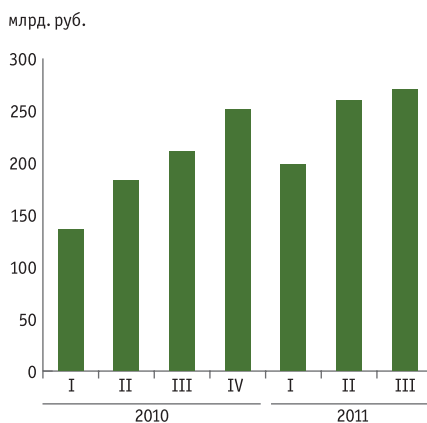


Финансирование

В течение первых девяти месяцев 2011 г. на рынке наблюдался рост кредитной активности. В III квартале общий объем кредитования реального сектора экономики составил 6 475 млрд. руб., что на 43% больше, чем за аналогичный период прошлого года. При этом доля строительного сектора в течение 2010 - 2011 гг. находилась на уровне 5-6% от общего объема кредитования юридических лиц и индивидуальных предпринимателей.

Хотя объем кредитов, привлеченных в III квартале, увеличился относительно уровня предыдущего периода (II квартала), темпы роста кредитования замедлились. Это вызвано, в первую очередь, сжатием денежной массы в стране, и во-вторых, стабилизацией средних процентных ставок по кредитам организациям

Темпы роста кредитования строительного сектора в III квартале 2011 г. замедлились, при сохранении в целом положительной динамики показателя



Источник: Knight Frank Research на основе данных ЦБ, 2011

Начиная с I квартала 2011 г. в стране наблюдается устойчивое сокращение денежной массы



Источник: Knight Frank Research на основе данных ЦБ, 2011

Основные сделки финансирования/рефинансирования проектов коммерческой недвижимости в III квартале 2011 г.

| Кредитор | Заемщик | Целевое назначение | Детали сделки |
|---|--|--|-----------------|
| Сбербанк | ООО «Строительная компания «Арбан» | невозобновляемая кредитная линия на строительство офисно-гостиничного центра в Красноярске | 1,24 млрд. руб. |
| | RGI | рефинансирование кредита на строительство ТЦ Tsvetnoy Central Market в Москве | \$150 млн |
| | Ташир | кредит на покупку и развитие ТРЦ им. Райкина | \$220 млн |
| ВТБ | ООО «МЛП-Подольск» | кредитная линия на финансирование строительства 2-й очереди складского комплекса класса А «МЛП Подольск» | \$143,8 млн |
| | «Адамант» | невозобновляемая кредитная линия на строительство 2-й очереди ТРК | 44 млн евро |
| Газпромбанк | ООО «Сити Палас» | кредитная линия на финансирование строительства МФК «Башня Эволюция» | \$345 млн |
| | ЗАО «Строитель» | кредитная линия на финансирование и рефинансирование строительства объектов ЗАО «Строитель» | 4,2 млрд. руб. |
| КИТ Финанс | DVI Холдинг | кредит для завершения строительства ТРК «КомсоМОЛЛ» в Волгограде | 1,65 млрд. руб. |
| Росбанк | Immofinanz | финансирование логистического центра Шушары | \$70-72 млн |
| Русский Капитал | Дмитрий Кульков, Владимир Разумнов, Вячеслав Шикилов | частичное финансирование строительства ТЦ Vnukovo Outlet Village | \$20 млн |
| UniCredit Bank | Hines | кредитная линия для БЦ «Дукат Плейс III» | \$205 млн |
| Нордеа Банк совместно с Marfin Popular Bank | «Финстрой» | рефинансирование готовых ТЦ в Уфе и Липецке | 1,1 млрд. руб. |
| Нордеа банк | AFI Development и «Снегири девелопмент» | рефинансирование кредитной линии на \$ 143 млн в МДМ банке на строительство БЦ «Четыре ветра» | \$170 млн |

Источник: Knight Frank Research на основе данных из открытых источников, 2011

на уровне 8% после непрерывного снижения в первой половине года.

Как и раньше, крупные российские и западные банки финансируют в большей степени проекты, находящиеся на высокой стадии готовности, значительная часть кредитов направлена на окончание строительства объектов, возведение вторых очередей, рефинансирование проектов. Новые и небольшие компании, реализующие единичные девелоперские проекты, вынуждены привлекать финансирование на менее выгодных условиях, что в конечном итоге снижает рентабельность их бизнеса. Многие из них не выдерживают конкуренции и прекращают свою деятельность. В результате, происходит вытеснение с рынка слабых игроков и консолидация сектора среди крупных девелоперов и банков.

Что касается территориального распределения финансирования, то стоит отметить увеличение доли региональных проектов в общем объеме привлеченных кредитов. Во многом данная тенденция обусловлена экспансией ряда девелоперов в региональные города, в силу ограниченных возможностей для развития в столице.

На рынке наблюдается возвращение ситуации 2007-2008 гг., когда более половины сделок были заключены с участием иностранного капитала



Источник: Knight Frank Research, 2011

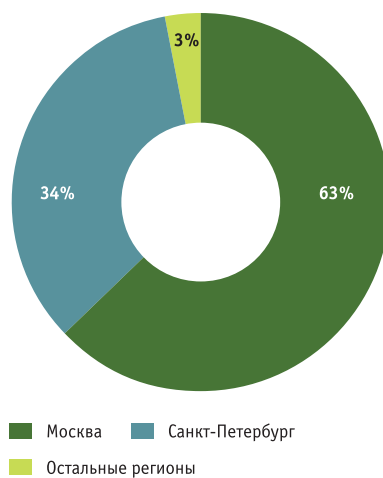
Спрос/предложение

В III квартале сохранился высокий уровень инвестиционной активности - за первые девять месяцев объем инвестиций превысил показатель аналогичного периода прошлого года почти вдвое.

Одной из ключевых характеристик сферы инвестиций в коммерческую недвижимость в III квартале 2011 г. стала возросшая активность иностранных инвесторов. В рассматриваемом периоде был закрыт ряд сделок с участием зарубежного капитала. Например, фонд Heitman European Property Partners выкупил у Capital Partners одно из зданий в МФК «Метрополис» в Москве.

Всего за первые три квартала 2011 г. 44% сделок были заключены с привлечением иностранного капитала. Учитывая консервативность западных инвесторов при оценке проектов, можно говорить о снижении рисков на отечественном рынке коммерческой недвижимости и росте его привлекательности на мировом рынке капитала.

Доля инвестиций в коммерческую недвижимость столичного региона существенно сократилась



Источник: Knight Frank Research, 2011

За первые девять месяцев 2011 г. доля столичного рынка в общем объеме инвестиций сократилась до 63%, тогда как в 2009-2010 гг. показатель находился на уровне 90%. В то же время заметно возросла доля рынка Санкт-Петербурга, который за рассматриваемый период сконцентрировал 34% от общего объема инвестиций в коммерческую недвижимость. Инвесторы стали проявлять интерес к региональным городам. К примеру, компания DVI Group приобрела в Иркутске проект строительства ТРК «КомсоМОЛЛ».

Что касается сегментов коммерческой недвижимости, то наиболее востребованной в III квартале оставалась торговая недвижимость, доля которой составила 50% от общего объема инвестиций в коммерческую недвижимость.

Офисная недвижимость

Относительно невысокий объем инвестиционных сделок в офисном сегменте, в первую очередь, обусловлен малым количеством качественных объектов, привлекательных для инвесторов. Тем не менее,

Лидером по объему инвестиций за первые девять месяцев 2011 г. стала торговая недвижимость



Источник: Knight Frank Research, 2011



наблюдается интерес к сегменту со стороны иностранных фондов. Так, Heitman European Properties заключила сделку по приобретению одного из зданий БЦ «Метрополис», а UFG Capital выкупила у Capital Group два БЦ: «Конкорд» и «Пушкинский дом».

Прирост предложения остается на низком уровне, за первые 9 месяцев 2011 г. было введено в эксплуатацию около 620 тыс. м² качественных офисных помещений. При этом уровень спроса на протяжении рассматриваемого периода был сравнительно высоким и по предварительным данным составил около 650 тыс. м². В случае сохранения текущей макроэкономической ситуации мы ожидаем некоторое торможение роста спроса и стабилизацию арендных ставок.

Торговая недвижимость

Совокупный объем транзакций в торговом сегменте за первые девять месяцев 2011 г. превысил \$3 млрд, что составляет около 50% всего объема сделок, заключенных на рынке коммерческой недвижимости за рассматриваемый период. Кроме того, знаковым событием для всего рынка является покупка банком Morgan Stanley ТРК «Галерея» в Санкт-Петербурге. На московском рынке активность инвесторов также по-прежнему высока. В частности, ГК «Ташир» выкупила строящийся ТРЦ им. Райкина в районе Марьино Роща, а фонд UFG приобрел ТЦ «Метромаркет». Также в процессе согласования находится еще ряд крупных сделок, в том числе в сегменте торгово-розничных помещений.

Основной характеристикой рынка торговой недвижимости Москвы остается крайне низкий объем нового предложения. В III квартале не было введено в эксплуатацию ни одного торгового центра. В то же время довольно активное развитие торговых операторов обуславливает дефицит торговых площадей в Москве, что подтверждается снижением доли вакантных площадей до 2,5%.

Гостиничная недвижимость

Интерес инвесторов к гостиничному сегменту в течение первых девяти месяцев 2011 г.

| Крупнейшие сделки купли-продажи объектов офисной недвижимости в III квартале 2011 г. | | | |
|--|----------------------|---|-----------------------|
| Покупатель | Продавец | Активы | Сумма сделки (оценка) |
| UFG Real Estate | Capital Group | БЦ «Пушкинский дом», БЦ «Конкорд» | \$243 млн |
| — | Orco property | БЦ «Радищевский» | — |
| Sutton Holdings Limited | Правительство Москвы | 25% акций ОАО «Новинский Пассаж, 31» | \$47 млн |
| O1 Properties | — | БЦ «Эвоком Плаза» | \$25 млн |

Источник: Knight Frank Research на основе данных из открытых источников, 2011

| Крупнейшие сделки купли-продажи объектов торговой недвижимости в III квартале 2011 г. | | | |
|---|----------------------------|--------------------------------------|-----------------------|
| Покупатель | Продавец | Активы | Сумма сделки (оценка) |
| Romanov Property Holdings Fund | — | Dream House | — |
| Morgan Stanley | — | ТРК «Галерея» | \$1,1 млрд. |
| DVI Group | Торговый квартал - Иркутск | Проект строительства ТРК «КомсомоЛЛ» | \$80 млн |
| Ташир | Опин | ТРЦ им. Райкина | \$100 млн |
| РМБ Инвест | Capital Group | 3 ТЦ «Метромаркет» | \$117 млн |
| UFG Real Estate | Capital Group | ТЦ «Метромаркет» | \$57 млн |

Источник: Knight Frank Research на основе данных из открытых источников, 2011

| Крупнейшие сделки купли-продажи объектов гостиничной недвижимости в III квартале 2011 г. | | | |
|--|----------------------|---------------------------------------|-----------------------|
| Покупатель | Продавец | Активы | Сумма сделки (оценка) |
| Миртэк Групп | Росатом | Ведомственная гостиница «Байкал» | \$13,8 млн |
| Шишханов М. | Правительство Москвы | Гостиница «Москва» (49% ОАО «Декмос») | \$150 млн |
| Физ. Лицо | — | Гостиница «Русь» в Светлогорске | \$8 млн |
| Региональная гостиничная сеть | ООО «Ижевск-Отель» | Гостиница «Парк Инн» в Ижевске | \$23 млн |

Источник: Knight Frank Research на основе данных из открытых источников, 2011

значительно превышал уровень аналогичного периода прошлого года. Развитию рынка во многом способствовала политика московских властей, реализующих программу приватизации

непрофильных активов города. Так, в III квартале был продан принадлежавший московской мэрии пакет акций ОАО «Декмос» (осуществляет реконструкцию гостиницы

III КВАРТАЛ 2011 ГОДА

РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ

Москва

«Москва»). В ближайшей перспективе также будут выставлены на торги доли города в гостиничных объектах, в том числе гостиницы «Националь», Radisson SAS Slavjanskaya, 30% акций Hilton Ленинградская и др.

В III квартале сохранилась положительная динамика показателей операционной деятельности гостиниц. Несмотря на перенос сроков ввода в эксплуатацию ряда объектов, прирост предложения за первые девять месяцев 2011 г. составил 770 номеров, что является довольно высоким показателем для московского рынка, хотя и уступает результату прошлого года. В ближайшие месяцы мы ожидаем сохранение положительных тенденций, но не исключаем некоторого замедления темпов роста показателей.

Складская недвижимость

III квартал 2011 г. характеризовался большим количеством сделок, где в качестве инвестора выступают конечные пользователи складских площадей. Были заключены две сделки с участием крупных российских торговых компаний, которые инвестировали собственные средства в строительство складов, проектируемых и строящихся под их специфические требования (строительство складов в формате build-to-suit). В качестве девелопера в обоих случаях выступала компания PNK Group.

Зарубежные инвестиционные фонды изучают проекты для инвестиций. Так, компания Raven Russia планирует инвестировать средства в строительство или покупку складских комплексов, американский фонд Hines Global REIT заявил о намерении приобрести складской комплекс «ПНК-Чехов». Стоимость проекта оценивается примерно в \$450 млн.

При этом на рынке сохраняется дефицит складских площадей: уровень вакантности в классе А в конце III квартала упал до 0,5-1%. На 2012 год запланировано к вводу порядка 770 м² новых площадей. Однако к моменту ввода в эксплуатацию новые комплексы уже заполнены арендаторами на 70%.

Крупнейшие сделки купли-продажи объектов складской недвижимости в III квартале 2011 г.

| Покупатель | Продавец | Активы | Сумма сделки (оценка) |
|------------------|-----------|--|-----------------------|
| Дикси | PNK Group | Многофункциональный склад (общ. площадь - 44 тыс. м ²) | \$83 млн |
| Крупный ритейлер | PNK Group | Складской комплекс (общ. площадь - 50 тыс. м ²) | — |

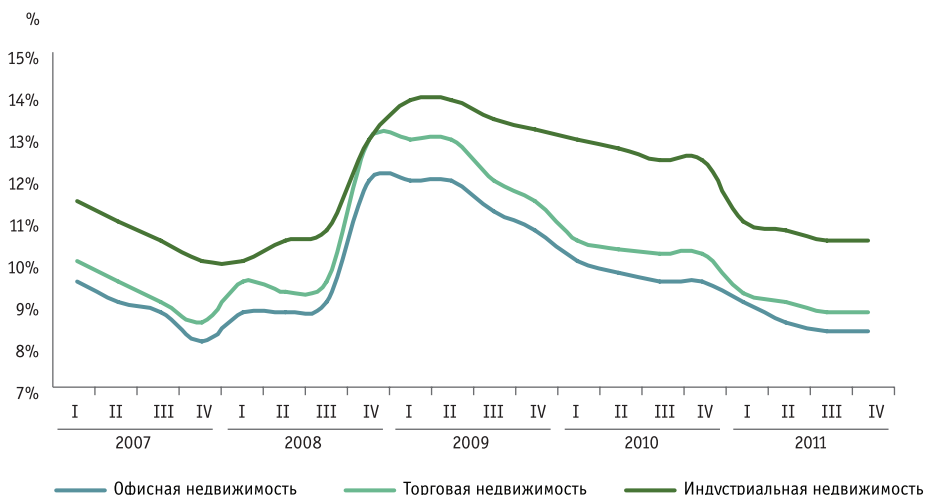
Источник: Knight Frank Research на основе данных из открытых источников, 2011

Прогноз

По нашим оценкам, совокупный объем инвестиций в коммерческую недвижимость по итогам 2011 г. составит более \$7 млрд. и станет рекордным для российского рынка. Что касается зарубежного капитала, в случае заключения ряда сделок, находящихся на

стадии согласования, доля иностранных инвестиций может превысить 50% в общем объеме инвестиций. Однако складывающаяся экономическая ситуация и высокая волатильность на мировых финансовых рынках могут оказать сдерживающее влияние на рост рынка инвестиций в перспективе следующих 3-6 месяцев.

До конца 2011 г. ставки капитализации в сегментах коммерческой недвижимости останутся на достигнутом уровне



Источник: Knight Frank Research 2011



ОБЗОР

Европа

Австрия
Бельгия
Великобритания
Германия
Ирландия
Испания
Италия
Монако
Нидерланды
Польша
Португалия
Россия
Румыния
Украина
Франция
Чешская республика
Швейцария

Африка

Ботсвана
Замбия
Зимбабве
Кения
Малави
Нигерия
Танзания
Уганда
Южная Африка

Ближний Восток

Бахрейн
ОАЭ

Азия и Тихоокеанский регион

Австралия
Вьетнам
Индия
Индонезия
Камбоджа
Китай
Малайзия
Новая Зеландия
Сингапур
Тайланд
Южная Корея

Америка и Канада

Бермудские острова
Канада
Карибские острова
США



Офисная недвижимость

Станислав Тихонов
Партнер
stas.tikhonov@ru.knightfrank.com



Складская недвижимость, регионы

Вячеслав Холопов
Директор
viacheslav.kholopov@ru.knightfrank.com



Торговая недвижимость

Сергей Гипш
Партнер, Региональный директор
sergey.gipsh@ru.knightfrank.com



Профессиональные услуги по консалтингу и управлению недвижимостью

Константин Романов
Партнер
konstantin.romanov@ru.knightfrank.com



Элитная жилая недвижимость

Елена Юргенева
Директор
elena.yurgeneva@ru.knightfrank.com



Инвестиции и продажи

Евгений Семенов
Директор, Партнер
evgeniy.semyonov@ru.knightfrank.com



Оценка недвижимости

Ольга Кочетова
Руководитель
olga.kochetova@ru.knightfrank.com



Санкт-Петербург

Николай Пашков
Генеральный директор
nikolai.pashkov@ru.knightfrank.com



Киев

Михаил Ермоленко
Генеральный директор
mikhail.yermolenko@ua.knightfrank.com



Маркетинг, PR и исследования рынка, HR

Мария Котова
Партнер, Исполнительный директор
maria.kotova@ru.knightfrank.com

Основанная в Лондоне более века назад, компания Knight Frank является признанным лидером на международном рынке недвижимости. Вместе со своим стратегическим партнером, компанией Newmark Knight Frank, располагает сетью из более чем 243 офисов в 43 странах мира и насчитывает 7067 специалистов.

Вот уже 116 лет Knight Frank остается символом профессионализма для десятков тысяч клиентов во всем мире. За 16 лет работы в России Knight Frank стала одной из ведущих компаний на рынках офисной, складской, торговой и жилой недвижимости. Только в России нашими услугами воспользовались более 500 крупных российских и международных компаний.

Этот и другие обзоры Knight Frank размещены на сайте www.knightfrank.ru

© Knight Frank 2011

МОСКВА

119021,
ул. Тимура Фрунзе, д. 11,
Телефон: +7 (495) 981 0000
Факс: +7 (495) 981 0011

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

191025,
ул. Маяковского, д. 3Б
Телефон: +7 (812) 363 2222
Факс: +7 (812) 363 2223

КИЕВ

04071,
ул. Хорива, д. 39-41, офис 80
Телефон: +380 (44) 545 6122
Факс: +380 (44) 545 6122

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.