



I КВАРТАЛ 2012 ГОДА РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ

Knight Frank

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- В I квартале 2012 г. наблюдалась низкая активность банков в части предоставления финансирования.
- Было закрыто всего несколько инвестиционных сделок с объектами коммерческой недвижимости.

РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ

Основные показатели сегментов коммерческой недвижимости в I квартале 2012 г., Москва						
Сегмент	Офисы		Торговые центры	Склады		Гостиницы* кат. 3-5 ★
Класс объекта	A	B		A	B	
Новое предложение, тыс. м ²	22,5	88,7	41,0	105,7	-	109
Изменение, %	+1,0	+1,5	+0,7	+2,2		+0,3
Доля вакантных помещений, %	12,1	16,8	2,5	1,2	2,0	57,3
Изменение с начала года, п.п.	-0,4	-0,4		+0,7		+5,6
Ставки, \$/м ² /год	830	480	100-500/ 7 000-4 500**	130-135	110-125	210
Изменение с начала года, %						+9,2
Доходность***, %	8,5-9,5	10,5-11,0	9,0-10,0	10,0-10,5	11,0-12,0	-
Изменение с начала года, п.п.						-
Средняя цена продаж объекта, \$/м ²	6 500-8 500	4 500-6 500	3 000-7 000	1 100-1 400	600-800	200-1 000

*Для гостиниц в соответствующих строках приведены данные по количеству новых номеров (номера), показателю загрузки номерного фонда (%), средней стоимости номера (\$/номер/день), средней цены продажи номера (тыс. \$/номер), изменению показателей относительно I квартала 2011 г.

**Данные приведены для якорных арендаторов и арендаторов торговой галереи.

***Оценка ставок капитализации

Источник: Knight Frank Research, 2012



Евгений Семенов
Директор Департамента
инвестиций и продаж

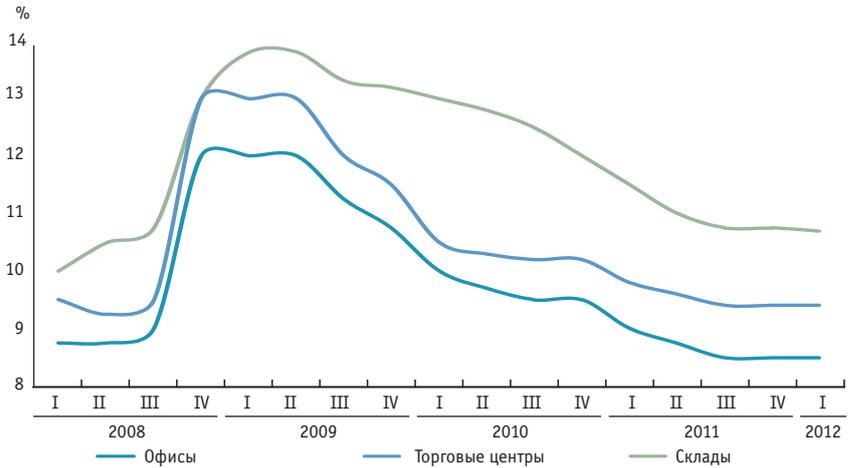
«Традиционно начало года характеризуется низким уровнем деловой активности. В первые месяцы 2012 г. дополнительным сдерживающим фактором стали выборы Президента Российской Федерации, в связи с которыми участники рынка откладывали принятие решений».

Ключевые события

- Московские власти в 2012 г. продолжили проводить ревизию инвестиционных контрактов, в результате были пересмотрены сроки или полностью отменена реализация ряда проектов. В частности, был расторгнут контракт с компанией Capital Group по проекту «Русский Авангард» на Крымском Валу. В то же время по ряду значимых для города проектов, например строительству гостиницы по адресу Тверская ул., вл. 16/2, стр. 2, сроки реализации были продлены. Также столичная мэрия проводит реализацию программы по продаже долей в объектах недвижимости и прав аренды на земельные участки, начатой в 2011 г. В частности, в ближайшее время на торги планируется выставить гостиницу «Метрополь», а также около 600 земельных участков.
- В I квартале 2012 г. был введен в эксплуатацию ряд крупных объектов коммерческой недвижимости:
 - В феврале состоялось открытие первой фазы гостиницы «Москва» – торговой галереи площадью 30 тыс. м².
 - В марте были введены в эксплуатацию новые здания в складском комплексе MLP в Подольске.
 - Тогда же своих первых гостей принял первый в России отель Mercure (4★, 109 номеров).
 - В конце марта разрешение на ввод в эксплуатацию получил БЦ Lighthouse, расположенный в районе Замоскворечье.



В I квартале 2012 г. ставки капитализации по сегментам коммерческой недвижимости не изменились по сравнению с уровнем конца 2011 г.



Источник: Knight Frank Research, 2012

Финансирование

В I квартале 2012 г. банки не проявляли значительной активности в части предоставления финансирования. Объем кредитов, выданных нефинансовым организациям, сократился впервые за последние 1,5 года. При этом крупные российские банки продолжали кредитовать девелоперские компании под залог ликвидных активов.

Активность западных банков, оперирующих на территории РФ, значительно снизилась.

На протяжении первых трех месяцев 2012 г. наблюдалось удорожание заемного финансирования. После более чем двухлетнего снижения (минимальное значение – 8,0% – было достигнуто в июле 2011 г.) ставка по кредитам нефинансовым организациям возобновила рост, составив в феврале 2012 г. 9,3%.

Спрос/Предложение

В течение первых трех месяцев 2012 г. на рынке коммерческой недвижимости РФ было закрыто лишь несколько сделок, совокупный объем которых составил менее \$400 млн.

При этом, как и в предыдущем году, часть сделок представляла собой приобретение доли в функционирующем объекте или проекте коммерческой недвижимости. Такие сделки проводились как с целью консолидации активов, так и вхождения в перспективные девелоперские проекты. Так, компания «Галс-Девелопмент» завершила процесс

выкупа доли бывшего партнера (Apsys Group) в ТРЦ «Лето» в Санкт-Петербурге. Структуры Петра Шуры в марте 2012 г. выкупили долю (50%) проекта ТРЦ «Мозаика» в Москве, ранее принадлежавшую TriGranit Development Corporation.

Все большее значение для инвесторов приобретает возможность повышения доходности объекта. Например, в случае приобретения функционирующего объекта недвижимости, сдаваемого в аренду, оптимизация пула арендаторов и процесса управления может позволить собственнику увеличить чистый арендный доход. Другой интересной возможностью может быть покупка устаревшего объекта с хорошим расположением в целях дальнейшей реконструкции и повышения его класса.

Что касается территориального распределения инвестиций, то стоит отметить рост интереса инвесторов к рынку Санкт-Петербурга. Помимо вышеприведенной сделки по покупке доли в ТРЦ «Лето», в I квартале 2012 г. была заключена сделка по приобретению холдингом «Мегалит» гостиницы «Речная».

Прогноз

Несмотря на затишье в начале года, по итогам 2012 г. мы ожидаем довольно высоких показателей. Многие зарубежные инвестиционные фонды и крупные частные инвесторы планируют увеличить свое присутствие в России в среднесрочной перспективе.

Крупнейшие сделки купли-продажи объектов коммерческой недвижимости в I квартале 2012 г.

Покупатель	Продавец	Активы	Сумма сделки (оценочно)
RGI International	TriGranit Development	Доля в проекте ТРЦ «Мозаика»	\$40 млн
«Галс-Девелопмент»	Apsys Group	Доля в ТРЦ «Лето»	\$90 млн
PRV Group	PNK Group	ПНК «Внуково»	\$41 млн
«Мегалит»	JFC Group	Гостиница «Речная»	\$40 млн
-	Сбербанк	Гостиница «Ростов»	\$25 млн

Источник: Knight Frank Research на основе данных из открытых источников, 2012



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

Вячеслав Холопов
Директор, Россия и СНГ
viacheslav.kholopov@ru.knightfrank.com



Торговая недвижимость

Сергей Гипш
Директор, Россия и СНГ, Партнер
sergey.gipsh@ru.knightfrank.com



Элитная жилая недвижимость

Елена Юргенева
Директор, Россия и СНГ
elena.yurgeneva@ru.knightfrank.com



Иностранные инвестиции

Хайко Давидс
Партнер
heiko.davids@ru.knightfrank.com



Профессиональные услуги по консалтингу и управлению недвижимостью

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



Инвестиции и продажи

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



Оценка недвижимости

Ольга Кочетова
Директор, Россия и СНГ
olga.kochetova@ru.knightfrank.com



Маркетинг, PR и исследования рынка, HR

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



Развитие бизнеса

Андрей Петров
Партнер
andrey.petrov@ru.knightfrank.com



Санкт-Петербург

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



Киев

Ярослава Чапко
Директор по развитию бизнеса
yaroslava.chapko@ua.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 2012

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.