



I ПОЛУГОДИЕ 2012 ГОДА РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ

Knight Frank

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- В сфере кредитования коммерческой недвижимости отмечается низкий уровень активности. Основными кредиторами по-прежнему остаются крупные государственные банки.
- В условиях общей неопределенности ряд инвесторов придерживается выжидательной стратегии: число инвестиционных сделок в первом полугодии 2012 г. сократилось на 25% по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года.
- Во многом благодаря заключенным в первом полугодии двум сделкам, наиболее капиталоемким в истории российского рынка, совокупный объем транзакций за период с начала года превысил \$3,3 млрд.
- Интерес инвесторов сохраняется, как и прежде, главным образом к премиальным объектам, расположенным в Москве и Санкт-Петербурге.

РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ

Основные показатели сегментов коммерческой недвижимости в первом полугодии 2012 г.

Сегмент	Офисы		Торговые центры	Склады		Гостиницы* кат. 3-5★
	А	В		А	В	
Новое предложение, тыс. м ²	↑ 61,3	↑ 44,8	↑ 31,6	↑ 280,6	—	↑ 243
Прирост предложения, %	↑ (+4,0%)	↑ (+2,1%)	↑ (+1,0%)	↑ (+6,1%)	—	↑ (+0,8%)
Доля вакантных помещений, %	↓ 12,1	↓ 16,8	= 2,5	↓ 1,2	= 2,0	↑ 66,2%
Изменение с начала года, п.п.	↓ (-0,6 п.п.)	↓ (-3,0 п.п.)	=	↓ (-0,7 п.п.)	=	↑ (+4,5 п.п.)
Ставки, \$/м ² /год	= 830	= 480	= 700 / 4 500**	↑ 130-140	↑ 110-120	↑ 176
Изменение с начала года, %	=	=	=	↑ (+2,3%)	↑ (+4,5%)	↑ (+7,3%)
Доходность***, %	↑ 9,0-10,0	↑ 10,5-11,5	↑ 10,0-11,0	↑ 10,5-11,0	= 11,0-12,0	—
Изменение с начала года, п.п.	↑ (+1,0 п.п.)	↑ (+0,5 п.п.)	↑ (+1,0 п.п.)	↑ (+0,5 п.п.)	=	—
Средняя цена продаж объекта, \$/м ²	6 000-8 000	4 000-6 000	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) и средней цены продажи номера (тыс. \$/номер), изменение относительно аналогичного периода предыдущего года

** Данные приведены для якорных арендаторов и операторов торговой галереи

*** Оценка ставок капитализации

Источник: Knight Frank Research, 2012



Евгений Семенов
Директор Департамента
инвестиций и продаж,
Партнер

«Несмотря на негативный внешний фон, волатильность индикаторов финансового рынка и цен на энергоресурсы, рынок инвестиций в коммерческую недвижимость России в первой половине 2012 г. оставался стабильным.

Вероятно, текущий год по совокупному объему заключенных сделок будет незначительно уступать 2011 г., который стал рекордным по уровню данного показателя за историю российского рынка».



МФК Summit, Тверская ул., д. 22



Финансирование

В первом полугодии 2012 г. продолжилось увеличение объема кредитования корпоративного сектора, при этом темпы роста показателя по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года замедлились. Это стало результатом продолжающегося с конца 2011 г. ухудшения условий фондирования банков, что в свою очередь привело к ужесточению условий кредитования и удорожанию заемного финансирования. Для нефинансовых организаций ставка по кредитам в рублях по состоянию на июнь 2012 г. составила 10%, что на 2 п.п. выше уровня показателя за аналогичный период предыдущего года.

В то же время многие банки отменяли или понижали комиссии, что, во-первых, позволило сгладить эффект от увеличения процентной ставки, а во-вторых, способствовало повышению прозрачности ценообразования на кредитном рынке РФ.

Для финансирования объектов коммерческой недвижимости, как правило, требуются значительные суммы на длительный срок, что существенно ограничивает круг потенциальных кредиторов наиболее крупными банками. Так, в марте Сбербанк анонсировал планы по наращиванию кредитования недвижимости в 2012 г. на 15-20%. При этом планируется уравнивать доли проектного финансирования и рефинансирования коммерческой недвижимости (39% и 34% соответственно на начало 2012 г.). В течение первого полугодия банк уже одобрил ряд крупных займов, в том числе долгосрочный кредит в размере \$715 млн компании Imptofinanz для приобретения торгового центра «Золотой Вавилон Росткино». ВТБ профинансировал выкуп компанией AFI Development доли московского правительства (подземной парковки) в торговом центре «Афимолл».

Активность зарубежных банков в целом по рынку значительно сократилась, единственным примером финансирования крупного проекта на рынке коммерческой недвижимости является предоставление кредита немецкой компании Globus Group Европейским банком реконструкции и развития (ЕБРР) для строительства четырех гипермаркетов на территории РФ.

Сложности многих российских и зарубежных банков с фондированием вынудили их значительно сократить кредитование недвижимости. В то же время между банками, располагающими ликвидностью, наблюдается конкуренция за перспективных клиентов на фоне сокращения спроса на кредиты.

В целом, банки по-прежнему уделяют повышенное внимание платежеспособности потенциальных заемщиков. В случае проектного финансирования на первый план также выходит способность проекта в дальнейшем генерировать денежные потоки, достаточные для возврата займа. Как правило, банки предоставляют средства в объеме, не превышающем половины оценочной стоимости проекта по ставке от 12% и более. В случае рефинансирования кредита по действующему объекту коммерческой недвижимости величина займа может достигать 70% залоговой стоимости, при этом ставка займа составляет 9% и более.

В первом полугодии 2012 г. на финансовую сферу оказывало влияние колебание курсов валют. Некоторые участники рынка решили реструктурировать свои долги, изменив валюту займа. Так, ГК «Галс Девелопмент» перевела свой долларовый кредит в ВТБ в рублевый с соответствующим повышением ставки. Кроме того, в следующем году подходят к концу сроки многих кредитных линий, открытых в 2008-2009 гг. В связи с чем логично ожидать рост числа сделок по рефинансированию. Однако за прошедший с начала года период мы его не наблюдали.

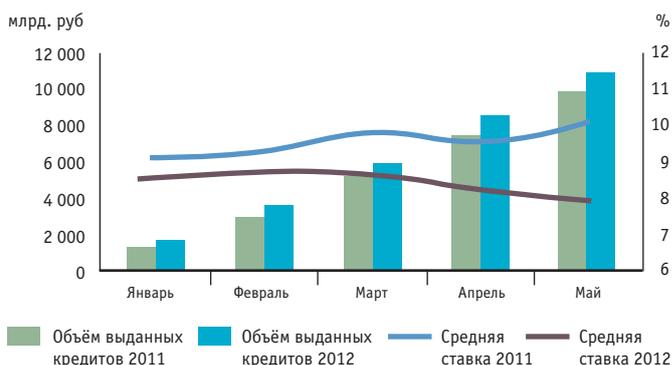
Спрос/Предложение

По итогам первого полугодия 2012 г. объем заключенных транзакций с объектами коммерческой недвижимости на российском рынке превысил \$3,3 млрд, что ниже уровня аналогичного периода предыдущего года на 23%, однако превосходит показатель 2010 г. Принимая во внимание тот факт, что рекордные показатели 2011 г. в том числе были обусловлены значительным объемом отложенного спроса, текущий результат мы оцениваем как высокий.

Почти 70% совокупного объема транзакций пришлось на две наиболее капиталоемкие в истории российского рынка сделки: приобретение американским банком Morgan Stanley ТРЦ «Галерея» в Санкт-Петербурге (условия сделки были согласованы еще в 2011 г.) и выкуп ГК «Бин» портфеля «Уникор», включающего как функционирующий (МФК Summit, включая отель Intercontinental), так и строящиеся объекты (микрорайон «Садовые Кварталы», реконструируемый отель «Люкс»).

Ожидаемого некоторыми игроками рынка увеличения активности иностранных инвесторов в первом полугодии 2012 г. не произошло – лишь четыре сделки были проведены с участием зарубежного капитала, в денежном выражении – 50% совокупного объема сделок (основная доля приходится на банк Morgan Stanley). Стоит отметить, что исторически на российском рынке среди иностранных инвесторов преобладали европейские фонды и другие институциональные инвесторы, которые

Несмотря на повышение процентной ставки по кредитам, объемы кредитования в первом полугодии 2012 г. превышают уровень аналогичного периода 2011 г.



Источник: Knight Frank Research на основе данных ЦБ РФ, 2012

I ПОЛУГОДИЕ 2012 ГОДА

РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ

Крупнейшие сделки купли-продажи объектов коммерческой недвижимости в первом полугодии 2012 г.

Покупатель	Продавец	Активы	Сумма сделки млн \$ (оценка)
Morgan Stanley	Capital Partners	ТРЦ «Галерея»	1 100
ГК «Бин»	«Уникор»	пакет ГК «Уникор»	982
O1 Properties	Hines Global REIT	БЦ Ducat Place III	360
Raven Russia	PLP Holding	Логистический парк «Пушкино»	215
Immofinanz	«Патеро»	ТРЦ «Золотой Вавилон» (50%)	150
RD Group	Europolis Real Estate	ТЦ «Времена Года» (40%)	130
ГК «Галс-Девелопмент»	Apsys Group	ТЦ «Лето» (50%)	90
Sponda Plc	UFG	БЦ Bakhrushin House	47
RGI International	TRI Granit	ТРЦ «Мозаика» (50%)	40

Источник: Knight Frank Research, 2012

в настоящее время находятся в достаточно затруднительном положении: связанные с западными банками, они испытывают недостаток финансирования. В то же время участие западных инвесторов в сделках в том числе говорит о сохраняющемся интересе к российскому рынку.

Азиатские и ближневосточные инвесторы, активность которых на европейских рынках заметно возросла в 2012 г., предпочитают вкладывать средства в стабильные рынки, рассчитывая на их рост в дальнейшем. При этом многие выказывают интерес к развивающимся странам, в том числе и России, однако повышенные риски, связанные с административными барьерами, и непрозрачность отрасли в целом удерживают их от конкретных действий.

Среди инвесторов по-прежнему сохраняется интерес к премиальным объектам, расположенным в Москве и Санкт-Петербурге. Кроме того, все большее значение приобретает возможность повышения доходности объекта. Например, в случае 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.

В первом полугодии 2012 г. на российском рынке коммерческой недвижимости лидером по объему сделок, как и в 2011 г., был торговый сегмент: на его долю пришлось 53% совокупного объема транзакций. Тогда как распределение инвестиций по сегментам на московском рынке осталось традиционным: на первом месте офисная (51%), далее торговая и складская недвижимость (по 19%).

Офисная недвижимость

По-прежнему наибольший интерес для инвесторов представляют премиальные объекты. В первой половине 2012 г. был реализован БЦ Ducat Place III, а также БЦ Summit (в составе портфеля активов компании «Уникор»), которые являются одними из лучших объектов на рынке.

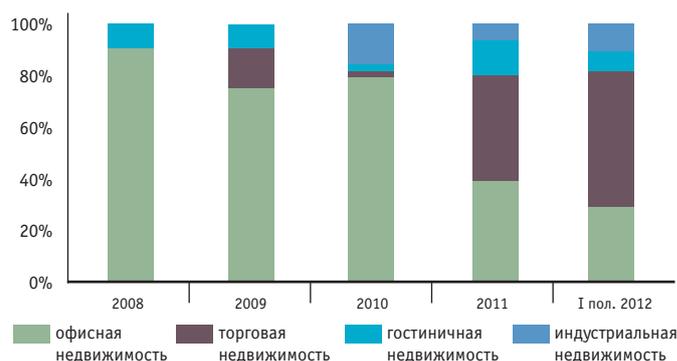
Также вновь наметился рост числа покупок офисных площадей коммерческими компаниями (в первую очередь банками) для

Половина сделок, заключенных в первом полугодии 2012 г., была проведена с участием зарубежного капитала



Источник: Knight Frank Research, 2012

В первом полугодии 2012 г. лидером по объему сделок на российском рынке остался торговый сегмент



Источник: Knight Frank Research, 2012



собственного использования. Например, Райффайзенбанк и Альфа-Банк приобрели здания в «Нагатино i-Land».

Торговая недвижимость

Широкий спектр качественных торговых объектов в региональных российских городах способствует расширению географии инвестиционных сделок в сегменте. За первое полугодие 2012 г. были заключены сделки по приобретению торговых объектов в Ростове-на-Дону, Уфе, Серпухове.

При этом значительная часть сделок первого полугодия 2012 г. представляла собой приобретение доли в функционирующем объекте или проекте коммерческой недвижимости. Такие сделки проводились с целью как консолидации активов, так и вхождения в интересные девелоперские проекты. Так, австрийская группа Immofinanz, владеющая 50% ТРЦ «Золотой Вавилон Ростокино», выкупила у «Патеро Эстейт» оставшуюся долю центра, став его единоличным владельцем. Фонд Romanov Property Holdings Fund приобрел 40% торгового центра класса «премиум» – «Времена Года».

Складская недвижимость

За период с начала года на рынке складской недвижимости была закрыта только одна крупная инвестиционная сделка: британский инвестиционный фонд Raven Russia приобрел логистический парк «Пушкино». Согласно данным участников сделки, ее сумма составила \$215 млн. Ряд инвестиционных фондов в настоящий момент рассматривает возможность инвестирования в складские проекты, причем не только в столичных городах, но и в других регионах России.

В Москве и Санкт-Петербурге продолжается рост доли сделок по покупке складских площадей конечными пользователями. Одной из крупнейших стала покупка складского блока площадью 32,8 тыс. м² компанией PRV Logistics в логистическом комплексе «ПНК-Внуково».

Гостиничная недвижимость

За первые шесть месяцев 2012 г. в гостиничном сегменте был заключен ряд сделок как на московском, так и на региональном рынках. В частности, в рамках портфеля активов компании «Уникор» ГК «Бин» приобрела гостиницу Intercontinental (5★, 203 номера), а также реконструируемый отель «Люкс» на Тверской улице.

Московское правительство является активным участником рынка. В рамках осуществления программы приватизации непрофильных активов власти Москвы продолжают распродавать доли в гостиничных объектах города. В июле на торги планируется выставить здание отеля «Метрополь».

Прогноз

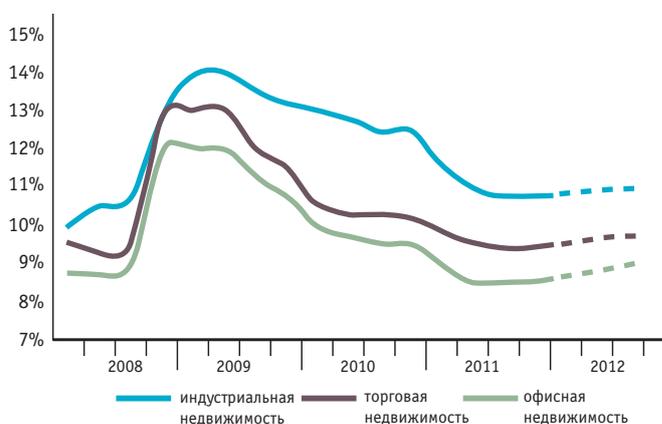
Рынок коммерческой недвижимости находится под влиянием целого ряда как внешних, так и внутренних факторов. В течение первых шести месяцев 2012 г. мы ощутили провал в новом предложении во всех сегментах коммерческой недвижимости (за исключением складского, который характеризуется более коротким циклом девелопмента), что стало результатом приостановки и отмены реализации новых проектов в 2008-2009 гг. Возникший дефицит качественного предложения на фоне активности арендаторов провоцирует рост ставок аренды. Девелоперы, в свою очередь, заявляют о рекордных объемах нового строительства. Таким образом, внутренние индикаторы рынка весьма благоприятны.

Однако в текущих условиях значительно возросло влияние макроэкономических факторов. На фоне общей неопределенности инвесторы затягивают принятие решений в надежде на то, что будущие политические события и экономические меры, предпринимаемые правительствами европейских стран и другими организациями, смогут внести ясность в дальнейшее развитие ситуации.

Таким образом, мы наблюдаем весьма неоднозначную картину на рынке инвестиций. С одной стороны, есть собственники, готовые продать свои активы, с другой — инвесторы, заинтересованные в приобретении качественных объектов недвижимости. Однако в итоге лишь единичные переговоры заканчиваются сделками, в том числе по причине расхождения в стоимостной оценке актива.

Всего по итогам года суммарный объем транзакций, по нашим оценкам, составит около \$5,5 млрд, что уступает результату предыдущего года (более \$8 млрд), однако превосходит уровень 2010 г. более чем на 30%.

В условиях дефицита инвестиционных проектов и низкой активности инвесторов можно ожидать небольшой рост ставок капитализации



Источник: Knight Frank Research, 2012

I ПОЛУГОДИЕ 2012 ГОДА

РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ

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

Никола Обайдин
Директор
Nikola.Obajdin@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

Инвестиции и продажи

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

Профессиональные услуги по консалтингу и управлению недвижимостью

Константин Романов
Партнер
konstantin.romanov@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

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

© Knight Frank 2012

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.