



2012 ГОД
РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ
Россия
Knight Frank

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- В течение 2012 г. на рынке инвестиций в недвижимость не наблюдалось значительных изменений: ставки капитализации и цены продаж во всех сегментах коммерческой недвижимости оставались стабильными.
- По итогам 2012 г. общий объем инвестиций составил около \$8,5 млрд, что практически соответствует уровню рекордного 2011 г. Наиболее привлекательными с точки зрения приобретения качественных активов в инвестиционных целях остаются офисные и торговые объекты в Москве.
- Анонс большого количества новых проектов во всех сегментах коммерческой недвижимости позволяет говорить о повышенном интересе к девелопменту. В целом можно говорить о периоде стабильности и качественного развития рынка инвестиций в недвижимость.

РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ



Евгений Семенов,
Директор департамента
инвестиций и продаж,
Россия и СНГ, Партнер
Knight Frank

«Рынок инвестиций в 2012 г. был довольно стабилен по сравнению с 2011 г., когда значительно вырос объем инвестирования и произошла компрессия ставок капитализации. Однако и прошедший год не принес значительного снижения объемов инвестиций. В 2012 г. цены продаж и ставки аренды во всех сегментах рынка коммерческой недвижимости практически не корректировались. Стоит отметить дальнейшее сокращение количества качественных объектов, предлагаемых на продажу. При этом в условиях стабильной экономической ситуации инвесторы все-таки довольно осторожны.

В части финансирования девелоперских проектов активность по-прежнему проявляют в основном государственные банки. В целом финансирование проектов на рынке недвижимости остается лимитированным, доминирование российского капитала сохраняется. Основной интерес инвесторов сосредоточен на премиальных объектах».

Экономика и финансирование

В мировой экономике основным трендом в 2012 г. стало медленное восстановление на фоне общей неопределенности. По оценкам Всемирного банка, рост мирового ВВП в 2012 г. составил 2,3%. В развитых странах наблюдался слабый экономический рост, темпы роста развивающихся стран были выше, но также замедлены. Согласно прогнозам Всемирного банка, в 2013 г. ожидается стабилизация общеэкономической ситуации, а положительная динамика будет наблюдаться уже в 2014 г.

Что касается российской экономики, то ее рост в 2012 г. составил 3,4%, что ниже показателя 2011 г. – 4,3%. На фоне замедления темпов роста мировой экономики и продолжающейся



рецессии в Еврозоне Россия в 2012 г. продемонстрировала небольшой экономический рост отчасти благодаря устойчивому росту потребления, положительному сальдо торгового баланса и стабильным ценам на нефть*.

В качестве позитивного аспекта можно указать и замедление оттока капитала, который сократился, согласно расчетам Центрального банка, почти на 30%: с \$80,5 млрд до \$56,8 млрд.

Цены на нефть в течение 2012 г. оставались практически неизменными, увеличившись на 1% относительно показателя 2011 г. Инфляция по итогам года составила 6,6%. Согласно уточненным прогнозам Министерства экономического развития, в 2013 г. этот показатель составит 5–6%.

Ключевые процентные ставки незначительно выросли: в частности, ставка по кредитам, выданным нефинансовым организациям, увеличилась с 8,5% до 9,1%**.

Вступление России во Всемирную торговую организацию в августе 2012 г. дает иностранным банкам больше возможностей для оперирования на российском рынке. И если в 2013 г. мы не ожидаем связанных с этим серьезных изменений по условиям кредитования, то в среднесрочной перспективе вполне возможна некоторая коррекция процентных ставок.

* Доклад Всемирного банка «Глобальные экономические перспективы», 2013

** Средневзвешенная ставка по рублевым кредитам нефинансовым организациям сроком до 1 года по данным Центрального Банка РФ



Основные показатели сегментов коммерческой недвижимости в 2012 г. Динамика

Сегмент	Офисы		Торговые центры	Склады		Гостиницы* кат. 3–5★
	А	В		А	В	
Новое предложение, тыс. м ²	218,5	337,5	207	635,2	10	350
Изменение, %	(-20,5%) ▼	(-24,1%) ▼	(+6,2%) ▲	(+78%) ▲	=	(+1,1%) ▲
Доля вакантных помещений, %	12,6	14,5	2,5	0,8	2,0	65
Изменение с начала года, п.п.	=	(-2,3 п.п.) ▼	=	(-0,4 п.п.) ▼	=	(+4,3 п.п.) ▲
Ставки, \$/м ² /год	834	483	700 / 4 500**	135–140	115–117	173
Изменение с начала года, %	= (+0,5%)	= (+0,6%)	▲	(+3,8%) ▲	(+4,5%) ▲	(+1,2%) ▲
Доходность***, %	8,5–10,0	10,5–11,5	9,0–10,0	10,7–11,0	11,0–12,0	-
Изменение с начала года, п.п.	(+1,0 п.п.) ▲	(+0,5 п.п.) ▲	(+0,5 п.п.) ▲	=	=	-
Средняя цена продажи, \$/м ²	6 000–8 000	4 000–6 000	3 500–7 500	1 100–1 400	600–800	200–1 000
	=	=	=	=	=	=

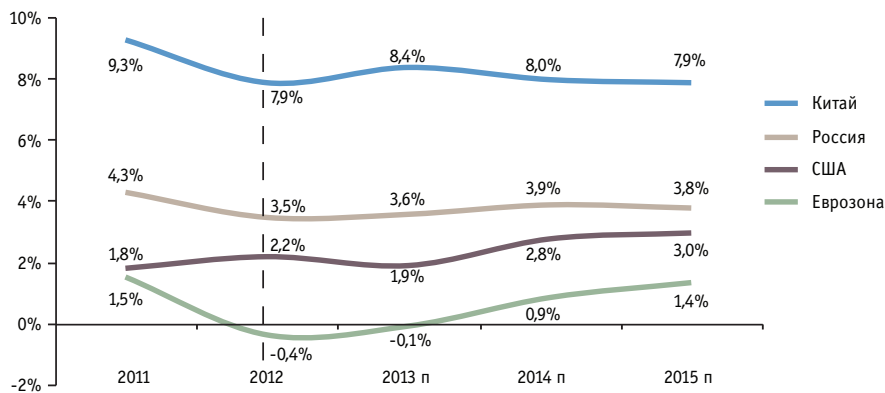
* Для гостиниц в соответствующих строках приведены данные по количеству новых номеров (номера), показателю загрузки номерного фонда (%), средней стоимости номера (\$/номер/день) и средней цены продажи номера (тыс. \$/номер)

** Данные приведены для якорных арендаторов и операторов торговой галереи

*** Оценка ставок капитализации

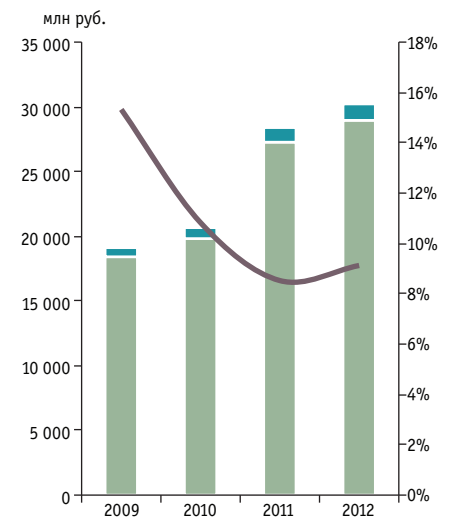
Источник: Knight Frank Research, 2013

Согласно прогнозам Всемирного банка, в 2013 г. мировую экономику ожидает период стабилизации, а в 2014 г. – небольшой рост



Источник: Knight Frank Research на основании данных The World Bank, 2013

Объем кредитования юридических лиц вырос за 2012 г. на 6%, доля кредитов на строительство зданий и сооружений сохраняется на уровне 4–5%



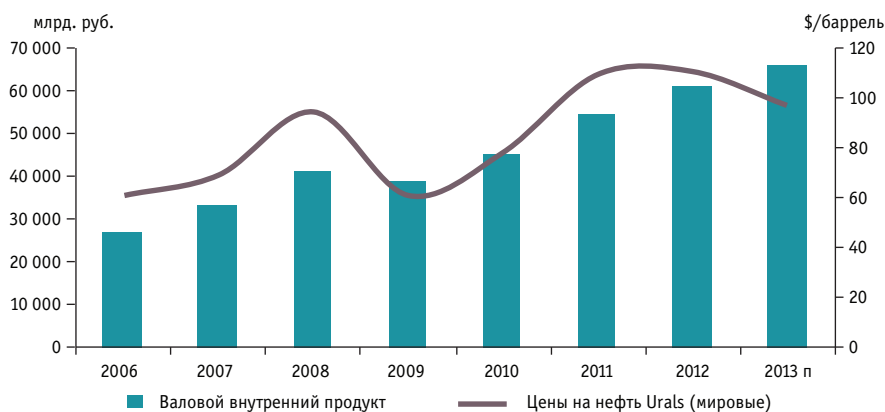
* Общий объем кредитования*
 ■ включая объем кредитов, выданных для целей строительства зданий и сооружений

— Ставка по кредитам**

* Информация о кредитах, предоставленных юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям в рублях, в иностранной валюте и драгоценных металлах, выданных в Российской Федерации

** Средневзвешенная ставка по рублевым кредитам нефинансовым организациям сроком до 1 года
 Источник: Knight Frank Research на основании данных Центрального Банка РФ, 2013

В 2012 г. цены на нефть оставались практически неизменными, темп роста ВВП составил 3,5%



Источник: Knight Frank Research на основании данных Министерства экономического развития, 2013

2012 ГОД РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ

Россия



ТРЦ «Мозаика»
7-я Кожуховская ул., владение За

В части финансирования проектов рынка коммерческой недвижимости сохраняется ситуация превалирования государственных банков: Сбербанка, ВТБ, «Банка Москвы». Стоит отметить довольно большое число новых девелоперских проектов, анонсированных в 2012 г. во всех сегментах коммерческой недвижимости. В частности, началась реализация проектов «ОКО» и «Эволюция» в ММДЦ «Москва-Сити»; компания MR Group объявила о планах по строительству проектов МФК «Водный», МФК «Савеловский Сити», МФК «Фили Град»; компания Mebe Development запустила проект бизнес-центра класса A Mebe ONE Khimki Plaza. В сегменте торговой недвижимости стоит отметить активно реализующийся проект ТРЦ «Мозаика», который получил полное финансирование со стороны таких банков, как «Внешэкономбанк» и «Глобэкс»; а также строительство самого крупного в России ТРЦ «Авиапарк».

В складском сегменте ожидается рекордный объем ввода новых проектов в 2013–2014 гг., в том числе и за счет анонсированных в 2012 г. объектов, среди которых складские комплексы «Никольское», «Ногинск», «Софрино», «Первомайский», логопарк «Радумля», проект «ПНК-Север».

В целом финансирование девелоперских проектов в 2012 г. было доступным, но лимитированным: кредиты выдавались в основном опытным девелоперам под реализацию высококачественных объектов.

Спрос и предложение

После рекордно высоких объемов инвестиционных транзакций в 2011 г. рынок недвижимости стабилизировался, и сейчас, скорее, стоит говорить о его качественном развитии.

Объем сделок по приобретению объектов коммерческой недвижимости в 2012 г. оказался сопоставимым с рекордным показателем 2011 г.: около \$8,5 млрд и \$8,3 млрд соответственно. Поскольку рынок инвестиций в нед-

вижимость в России по-прежнему остается весьма закрытым, довольно сложно сравнивать столь близкие по значению показатели: средний объем инвестиционной сделки составляет примерно \$120–130 млн, т. е. фактически разницу показателей можно объяснить одной сделкой.

Традиционно около 70% общего объема составили транзакции от \$100 млн, однако в 2012 г. более 80% пришлось на сделки объемом от \$300 млн.

Дефицит объектов институционального качества и макроэкономические факторы создают предпосылки для сокращения объема сделок по приобретению коммерческой недвижимости в 2013 г.



Источник: Knight Frank Research, 2013


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

Покупатель	Продавец	Активы	Сумма сделки (оценка)
Morgan Stanley	Capital Partners	ТЦ «Метрополис»	\$1 200 млн
Morgan Stanley	Meridian Capital JV Capital Partners	ТРЦ «Галерея»	\$1 100 млн
O1 Properties	«ВТБ Банк» совместно с TPG Capital и AIG Lincoln	БЦ «Белая Площадь»	\$1 000 млн
Группа компаний «БИН»	УК «Уникор»	жилой микрорайон «Садовые кварталы», БЦ Summit, отель InterContinental Moscow Tverskaya, отель «Люксь»	\$982,5 млн
O1 Properties	Hines Global REIT	БЦ Ducat Place III	\$360 млн
O1 Properties	Evans Randall	БЦ «Серебряный город»	\$330 млн
«Охотный Ряд Делюкс»	Департамент городского имущества г. Москвы	Гостиница «Метрополь»	\$295,8 млн
Raven Russia	PLP Holding	Логопарк «Пушкино»	\$215 млн
ООО «Отель Инвест» (ЗАО «Киевская площадь»)	Департамент городского имущества г. Москвы	Гостиница Radisson SAS Славянская	\$175,6 млн
Immofinanz	Патеро Девелопмент	ТРЦ «Золотой Вавилон» (доля в проекте)	\$150 млн
-	O1 Group	Гостиница Courtyard by Marriott Moscow Paveletskaya	\$50 млн
Raven Russia	Fleming Family	Складской комплекс «Шолохово»	\$50 млн

Источник: Knight Frank Research на основе данных из открытых источников, 2013

Крупнейшие сделки по финансированию объектов коммерческой недвижимости в 2012 г.

Кредитор	Заемщик	Целевое назначение	Детали сделки
Сбербанк	Immofinanz	Приобретение торгового центра «Золотой Вавилон Ростокино»	Долгосрочный кредит в размере \$715 млн
	ОАО «Международный аэропорт Шереметьево»	Рефинансирование задолженности столичного аэропорта Шереметьево перед HSH Nordbank по синдицированному кредиту, выданному на строительство терминала «Е» в 2007 г.	\$200 млн
«Роспромбанк»	«Финстрой»	Рефинансирование ТЦ «Радуга» в Липецке	250 млн руб.
Nordea Bank	«Финстрой»	Рефинансирование торгового центра «Мир» в Уфе	850 млн руб.
ВТБ	AFI Development	Выкуп доли московского правительства (подземной парковки) в торговом центре «Афимолл»	850 млн руб.

Источник: Knight Frank Research на основе данных из открытых источников, 2013

Институциональные инвесторы по-прежнему в первую очередь обращают внимание на премиальные объекты, которые определяются качеством самого объекта с точки зрения технических характеристик и местоположения, а также имеют репутационный состав арендаторов в совокупности с низкой долей вакантных площадей.

Если говорить о распределении общего объема инвестиций в недвижимость между различными сегментами рынка, то значительная доля (около 80%) пришлась на офисный и торговый сегменты с практически равномерным распределением между ними. В первом полугодии наблюдалось увеличение доли приобретений объектов индустриальной и складской недвижимости в общем объеме сделок. Это связано

как с несколькими относительно крупными инвестиционными транзакциями, так и с общим значительным увеличением в 2012 г. объемов покупки складов конечными пользователями (до 25% в общем объеме поглощения складских площадей в 2012 г.). Однако ближе к концу года несколько крупных сделок в сегментах торговой и офисной недвижимости (в частности, приобретение торгового комплекса «Метрополис», покупка бизнес-центра «Белая Площадь» и приобретение портфеля УК «Уникор») снова привели к традиционному преобладанию торговых и офисных сегментов. Качественные объекты этих сегментов остаются наиболее привлекательными для инвесторов ввиду большей прозрачности, высоких ставок аренды и понятного прогнозирования денежных потоков.

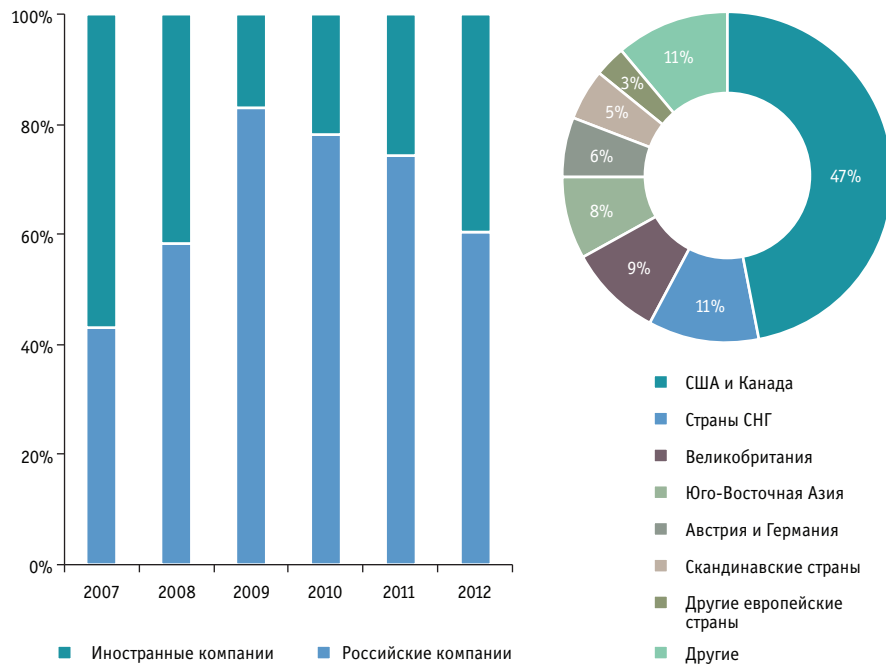
В общем объеме приобретений в 2012 г. только 15% – покупка недвижимости для собственного использования. В последние три года этот показатель практически не был подвержен динамике.

В 2012 г. среди инвесторов преобладали российские институциональные фонды. Возросла доля иностранных компаний – с 26% в 2011 г. до 40% в 2012 г. Однако значительный объем иностранных инвестиций пришелся на две крупные сделки по приобретению фондом Morgan Stanley торговых центров «Галерея» в Санкт-Петербурге и «Метрополис» в Москве. Таким образом, это в большей степени статистическое изменение, которое не вполне отражает реальную ситуацию. Тем не менее, мы полагаем, что в пятилетней перспективе интерес

2012 ГОД РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ

Россия

Иностранные инвесторы увеличивают свое присутствие на российском рынке недвижимости. Наиболее активными за последние 3 года были инвесторы из Северной Америки и Великобритании



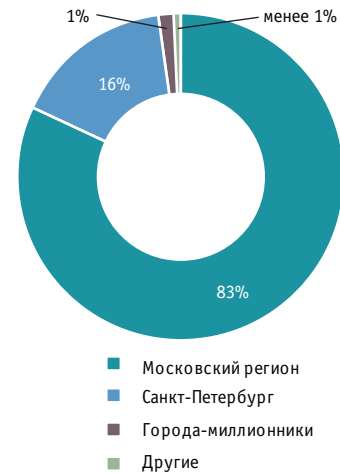
Источник: Knight Frank Research, 2013

иностранных инвесторов к российским активам будет расти: российский рынок недвижимости вошел в фазу качественного развития, он становится более прозрачным, расширяются возможности финансирования.

Иностранные и российские компании, приобретающие объекты коммерческой недвижимости в России, по-прежнему отдают предпочтение расположенным в Москве

и Санкт-Петербурге. Сделки в других российских городах пока эпизодичны и, как правило, происходят в сегменте торговой недвижимости. Это связано с тем, что, в отличие от торговых центров, платежеспособный спрос со стороны арендаторов и конечных покупателей на качественную офисную и складскую недвижимость в регионах России ограничен, что приводит к незначительному числу объектов инвестиционного качества.

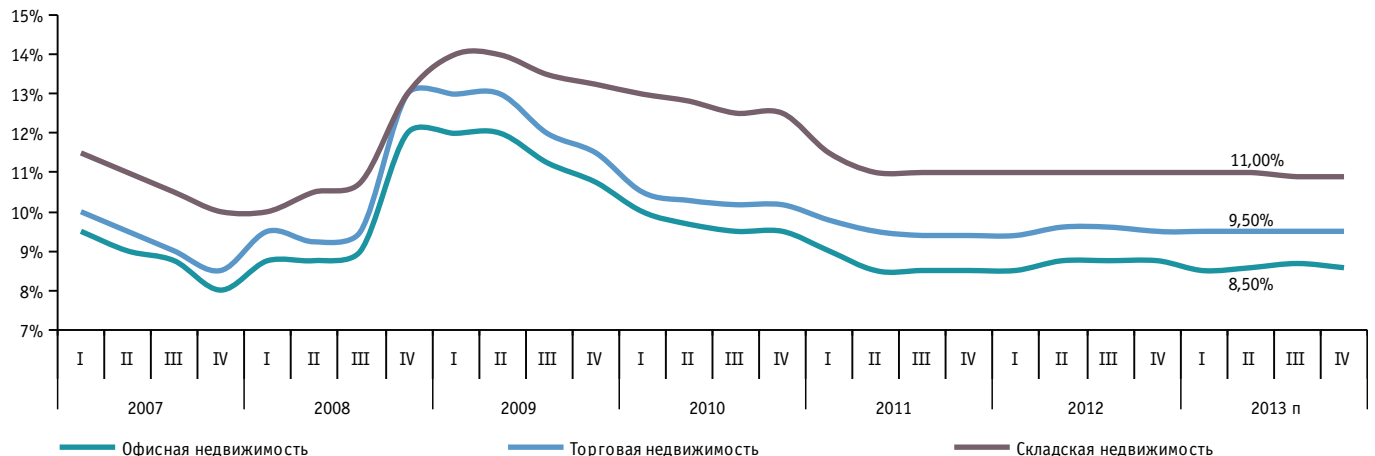
География сделок по приобретению объектов коммерческой недвижимости за прошедшие 5 лет практически не изменилась



Источник: Knight Frank Research, 2013

В целом в 2012 г. на рынке коммерческой недвижимости наблюдалась довольно слабая динамика ценовых показателей, небольшой объем нового строительства, стабильный спрос. Ставки капитализации на протяжении 2012 г. менялись незначительно, и в настоящее время нет предпосылок для их серьезного изменения в ближайшей перспективе. Мы не ожидаем значительных изменений на рынке инвестиций в недвижимость в 2013 г., а дальнейшее его развитие будет зависеть как от глобальной экономической ситуации, так и от возможных позитивных сдвигов в российской экономике: возможного снижения политических рисков, проведения структурных реформ для повышения потенциала экономического роста и курса рубля в первую очередь по отношению к американской валюте.

Динамика ставок капитализации по сегментам коммерческой недвижимости



Источник: Knight Frank Research, 2013



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

Развитие бизнеса

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

Профессиональные услуги по консалтингу и управлению недвижимостью

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

Оценка недвижимости

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

Маркетинг и PR, HR

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

Исследования рынка

Ольга Ясько
Директор, Россия и СНГ
olga.yasko@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

115054,
ул. Валовая, д. 26
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 2013

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.