



# I КВАРТАЛ 2013 ГОДА РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ

**Knight Frank**

## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- Стабильная ситуация во всех сегментах коммерческой недвижимости предполагает сохранение основных трендов в том числе на рынке инвестиций, и начало 2013 г. не принесло серьезных изменений.
- В I квартале 2013 г. в фокусе интересов инвесторов оказался главным образом офисный сегмент. Инвесторы по-прежнему интересуются качественными объектами с премиальным местоположением в Москве, ценовые показатели сохранились на уровне конца прошлого года.
- Общий объем инвестиционных транзакций составил \$0,9 млрд, преобладали инвестиции в офисный сегмент (более 60%).
- Ставки капитализации за прошедшие три месяца практически не изменились и остаются высокими по сравнению с показателями более развитых европейских рынков.

# РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ

## Основные показатели сегментов коммерческой недвижимости в I квартале 2013 г. Динамика\*

Сегмент	Офисы		Торговые центры	Склады		Гостиницы** кат. 3–5★
	A	B		A	B	
Новое предложение, тыс. м <sup>2</sup>	76	184	5,5	137	–	360
Изменение, %	+4,0 ▲	+1,8 ▲	=	+2,5 ▲	–	+1,1 ▲
Доля вакантных помещений, %	14,5	12,8	2,5	1,5	2,0	63%
Изменение с начала года, п.п.	+1,9 ▲	-1,7 ▼	=	-0,7 ▼	=	=
Ставки, \$/м <sup>2</sup> /год	834	483	700/4500***	130–140	115–117	174
Изменение с начала года, %	=	=	=	+3,8 ▲	+4,5 ▲	=
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 ▲	+0,5 ▲	=	=	=	–
Средняя цена продажи, \$/м <sup>2</sup>	6000–8000	4000–6000	3500–7500	1100–1400	600–800	200–1000
	=	=	=	=	=	=

\* По сравнению с концом 2012 г.

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

\*\*\* Данные приведены для якорных арендаторов и операторов торговых галерей

\*\*\*\* Оценка ставок капитализации

Источник: Knight Frank Research, 2013



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

«Общий инвестиционный фон в России лучше всего характеризует понятие «стабильность»: это касается и состава инвесторов, и ставок аренды, и показателей доходности. В фокусе интересов инвесторов по-прежнему остается офисный сегмент. Наши ожидания на 2013 г. довольно оптимистичные. Стоит отметить, что динамика инвестиционной активности на рынке недвижимости России в настоящий момент так же высока, как на рынке США: по данным нашего глобального исследования *Wealth Report*, количество состоятельных людей, планирующих вложения в коммерческую недвижимость в России и США, выросло за последние 12 месяцев на 33%».







**В I квартале 2013 г. общий объем кредитования\* был довольно высоким, несмотря на повышение процентной ставки**



\* 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, 2013

сравнению с аналогичными периодами 2011–2012 гг. и составил приблизительно \$0,9 млн<sup>1</sup>.

Это почти на 40% больше<sup>2</sup>, чем за аналогичный период прошлого года и на 44% превышает показатель I квартала 2011 г.

Более 60% данного объема пришлось на офисный сегмент, благодаря двум крупным сделкам – выкупу компанией AFI Development 50% доли партнера в проекте «Аквамарин III», а также приобретению структурами компании Millhouse Capital бизнес-центра «Четыре ветра».

В сегменте складской и индустриальной недвижимости в I квартале 2013 г. были закрыты две инвестиционные транзакции – приобретение завода Tinkoff компанией «А+ Девелопмент», а также приобретение группой «БИН» складского объекта в Томилино. Общая сумма сделок составила примерно \$130–150 млн (около 15% от общего объема инвестиционных сделок, закрытых в январь-марте 2013 г.). Также стоит отметить, что в I квартале была завершена передача активов компании «Евразия-Логистик» (складских комплексов «Толмачево» в Новосибирске, «Биек Тау» в Казани, «Пышма» в Екатеринбурге) структуре IQ Property Management, подконтрольной группе «БИН». Общая стоимость этих активов, по нашим оценкам, могла составить около \$800 млн.

**Экономика и финансирование**

В I квартале 2013 г. в мировой экономике сохранялась тенденция медленного восстановления, при этом в развивающихся странах темпы роста несколько выше, чем в странах с развитой экономикой. По оценкам Международного валютного фонда, стабилизация общеэкономической ситуации ожидается в течение 2013 г., а в 2014 г. прогнозируется положительная динамика.

По данным Министерства экономического развития, в I квартале 2013 г. прирост оборота розничной торговли составил 3,9%, что на 4 п. п. выше такового в аналогичном периоде предыдущего года. Показатель инфляции достиг уровня 1,9%, при этом в аналогичном периоде предыдущего года показатель составлял 1,5%.

В I квартале 2013 г. Министерство экономического развития пересмотрело прогноз роста ВВП с 3,6% до 2,4%, при этом прогноз цены на нефть был повышен до \$105 за баррель (ранее – \$97 за баррель). Основными причинами пересмотра прогнозных значений эконо-

номического роста являются статистические данные по итогам января и февраля, которые показали снижение экспорта, сокращение роста инвестиций, увеличение оттока капитала. Однако данные первых двух месяцев не являются вполне показательными: в ближайшие месяцы ситуация может измениться, и мы пока не ожидаем заметной реакции рынка недвижимости на негативный внешний фон.

Объем кредитов, выданных нефинансовым организациям в течение I квартала 2013 г., вырос на 1,1%. За рассматриваемый период произошло возобновление роста ставки по кредитам нефинансовым организациям: в марте она достигла уровня 10,4%.

**Спрос и предложение**

Начало года было традиционно довольно спокойным для рынка коммерческой недвижимости. Как правило, на январь-март приходится около 10–15% годового объема инвестиционных транзакций. Однако общий объем инвестиций в коммерческую недвижимость по итогам I квартала 2013 г. был довольно высоким по

**Традиционно наиболее интересны для инвесторов объекты офисной и торговой недвижимости**



Источник: Knight Frank Research, 2013

<sup>1</sup> Стоит отметить, что за последний год заключено несколько крупных сделок, сумма которых составляла около \$1 млрд каждая (см. «Обзор рынка инвестиций 2012»). Это довольно большой объем для российского рынка – в 2012 г. три такие сделки составили 40% от общего объема инвестиций. Поскольку рынок недвижимости в России остается крайне непрозрачным, а информация относительно даты закрытия данных сделок различается в зависимости от источников, мы считаем необходимым пояснить, что сделки по приобретению ТРЦ «Метрополис», БЦ «Белая площадь» и ТРЦ «Галерея» учтены нами в 2012 г.

<sup>2</sup> Без учета сделки по приобретению ТРЦ «Галерея» в Санкт-Петербурге, которая исключается из расчета, поскольку является редким примером столь крупного приобретения

# I КВАРТАЛ 2013 ГОДА РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ

## Крупнейшие инвестиционные сделки купли-продажи объектов коммерческой недвижимости в I квартале 2013 г.

Покупатель	Продавец	Активы	Сумма сделки (оценка)
Millhouse Capital	AFI Development	Бизнес-центр «Четыре ветра» г. Москва	\$370 млн
AFI Development	Super Passion Limited	Бизнес-центр «Акварин III»* г. Москва	\$230 млн
Концерн SRV	н/д	МФК «Септем Сити» (ТРЦ «Охта Молл»)* г. Санкт-Петербург	–
ГК «БИН»	GHP Group Limited	Складской комплекс «Томилино» Московская обл.	\$100 млн
Avica Property Investors International (SPV Romanov Property Holdings)	ООО «ОБИ Недвижимость и Развитие Рус»	Гипермаркет ОБИ на Боровском ш. г. Москва	–
А+ Девелопмент	SUN InBev brewery holding	Завод «Тинькофф» г. Санкт-Петербург	–
«Техно-торговый центр (ТТЦ) «Фолиум»»	Kilic Foreign Trade Inc	ТРЦ «Липецкая ярмарка»* г. Липецк	–

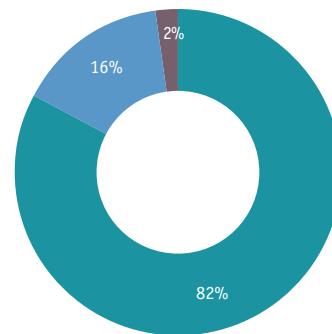
\* Доля в проекте  
Источник: Knight Frank Research, 2013

В сегменте торговой недвижимости, на который пришлось пятая часть общего объема инвестиций в первые три месяца 2013 г., была закрыта сделка по схеме sale&lease back (сделка, при которой собственник объекта продает его инвестору и далее арендует эти площади на долгосрочной основе). Такие сделки весьма распространены в США, Канаде и некоторых европейских странах, однако в России они пока единичны. Схема удобна для крупных сетевых торговых операторов, которые предпочитают формат отдельно сто-

ящих гипермаркетов. Это позволяет, с одной стороны, построить или адаптировать здание «под себя», с другой – высвобождает значительный объем денежных средств для развития собственного бизнеса. Такие транзакции, в основном, наблюдаются в сегменте торговой и складской недвижимости, и важным внешним условием для их успешной реализации является стабильный рынок.

Уже в течение 1,5 лет основные показатели на московском рынке коммерческой недвижимо-

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



■ Московский регион  
■ Санкт-Петербург и Ленинградская обл.  
■ Другие регионы

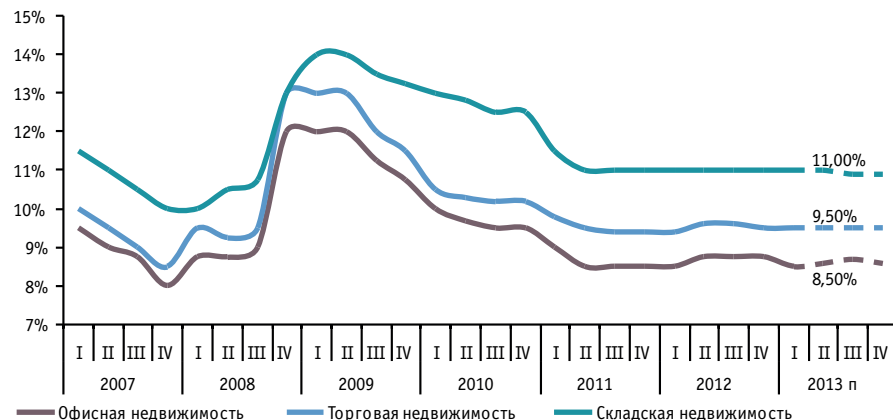
Источник: Knight Frank Research, 2013

ти не подвергаются серьезным изменениям: объемы нового предложения и спроса сохраняются на сопоставимом уровне, арендные ставки практически не меняются. Среднее значение ставки капитализации сохраняется на уровне середины 2011 г. Мы полагаем, что сохранение стабильной ситуации на осциллирующем рынке («на рынке конечных пользователей») окажет незначительное понижающее давление на ставки капитализации, которые подвергнутся корректировке не более чем на 1%.

Состав инвесторов по отношению к прошлому году не изменился, участие иностранных инвесторов фрагментарно. В I квартале 2013 г. только 12% от общего объема инвестиций в Россию можно отнести к иностранному капиталу. Пока сохраняется нестабильность мировой экономической системы, западные инвесторы будут избегать вложений в активы с высокими рисками, которыми пока остаются для них объекты российской коммерческой недвижимости. С другой стороны небольшой размер внешнего долга, более низкий уровень безработицы и некоторые другие позитивные факторы, возможные при проведении структурных реформ, могут сделать российский рынок недвижимости интересным для инвесторов из Западной Европы и США.

Высокая концентрация деловой активности в Москве, с одной стороны, тормозит развитие региональных городов, с другой – повышает привлекательность объектов коммерческой недвижимости в российской столице: фактически спрос на московскую коммерческую недвижимость формируется всей страной. В январе-марте 2013 г. на региональные города пришлось около 2% общего объема инвестиций (сделка по выкупу доли в проекте торгового центра в Липецке). На Санкт-Петербург пришлось около 16%, предметом более 80% транзакций стала недвижимость московского региона.

## 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  
yaruslava.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](http://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.