



I ПОЛУГОДИЕ 2013 ГОДА РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ

Москва

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- Общий объем инвестиционных транзакций по итогам первого полугодия 2013 г. составил около \$3,4 млрд, что лишь немногим (на 5%) выше показателя аналогичного периода прошлого года.
- Наибольшая доля в общем объеме инвестиционных сделок пришлась на сегмент торговой недвижимости (почти 50%). Сделки по офисным объектам составили около 30%. Благоприятная ситуация на рынке складской недвижимости повышает интерес инвесторов к этому сегменту, однако пока его доля составляет около 5%.
- Ставки капитализации с начала 2013 г. не претерпели значительных изменений и остаются высокими по сравнению с показателями более развитых европейских рынков. Мы не ожидаем их значительного снижения в ближайшее время.

I ПОЛУГОДИЕ 2013 ГОДА РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ

Москва

РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ

Основные показатели сегментов коммерческой недвижимости в I полугодии 2013 г. Динамика*

Сегмент	Офисы		Торговые центры	Склады		Гостиницы кат. 3 - 5★
	A	B		A	B	
Новое предложение, тыс. м ²	96,3	244,7	231 / 147***	260	-	570
Изменение, %	+3,8** ▲	+2,4 ▲	(+3,3%) / (+3,9%) ▲	+3,5 ▲	-	+1,8 ▲
Доля вакантных помещений, %	14,7	12,8	3,0	1,0	2,0	60%
Изменение с начала года, п.п.	+2,1 ▲	-1,7 ▼	=	+0,2 ▲	=	▼
Ставки, \$/м ² /год	830	490	700 - 4000	135 - 145	115 - 120	178
Изменение с начала года, %	-0,5 ▼	+1,4 ▲	=	+3,0 ▲	+3,0 ▲	=
Доходность, %	8,5 - 10,0	10,5 - 11,5	9,0 - 10,0	11,0 - 11,5	12,0 - 13,0	-
Изменение с начала года, п.п.	+1,0 ▲	+0,5 ▲	=	=	=	-
Средняя цена продажи, \$/м ²	6000 - 8000	4000 - 6000	3500 - 7500	1250 - 1400	600 - 800	200 - 1000

* По сравнению с концом 2012 г.

** По итогам первого полугодия общий объем площадей класса А был пересчитан в соответствии с новой версией классификации офисной недвижимости, принятой в 2013 г.

*** Общая площадь здания / Общая арендуемая площадь

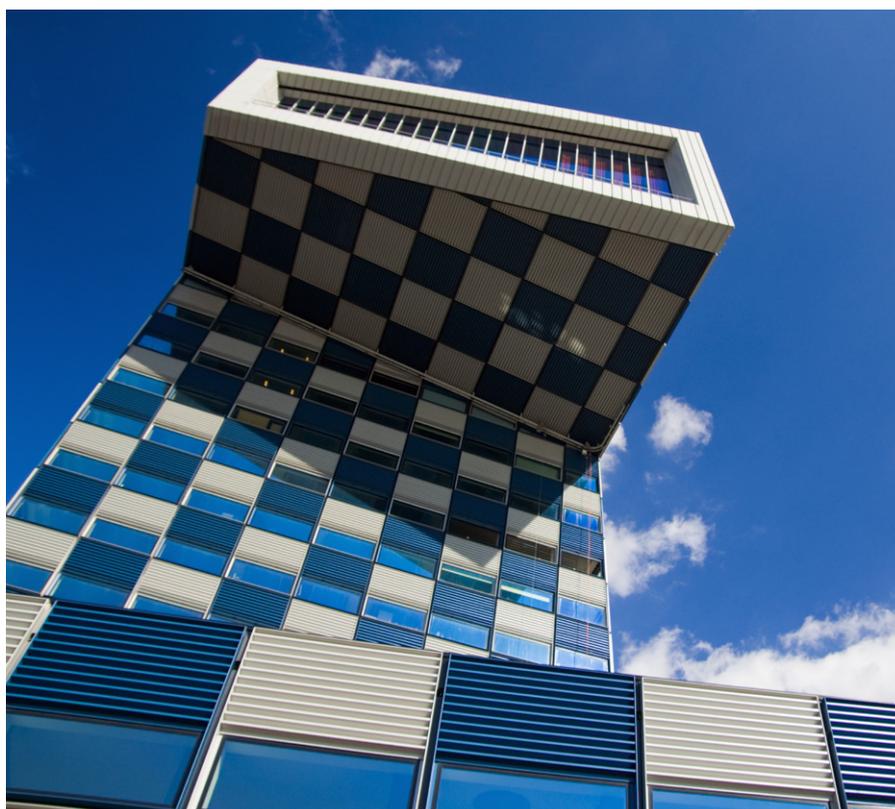
Источник: Knight Frank Research, 2013



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

«В первой половине 2013 г. активность на рынке инвестиций в недвижимость была довольно высокой и наши ожидания относительно 2013 г. оптимистичны. Общий объем инвестиций по итогам года может составить до \$7 млрд, однако в связи с появлением на рынке новых качественных активов возможен и более высокий показатель.»

«Финансирование проектов остается доступным, но ограниченным. Новых игроков на рынке не появляется, однако растет интерес крупнейших российских представителей частного капитала к инвестициям не только в торговые и офисные объекты, но и в складскую недвижимость. При этом наблюдается нехватка качественных инвестиционно привлекательных активов.»





Традиционно наиболее интересны для инвесторов объекты офисной и торговой недвижимости



Источник: Knight Frank Research, 2013

Спрос и предложение

В первом полугодии 2013 г. инвестиционная активность на рынке недвижимости была довольно высокой. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года объем инвестиционных транзакций несколько увеличился, изменение составило около 5%. Однако учитывая то, что рынок инвестиций в недвижимость в России по-прежнему остается весьма закрытым, довольно сложно сравнивать столь близкие по значению показатели: средний объем инвестиционной сделки составляет примерно \$120 - 130 млн, то есть фактически разницу показателей можно объяснить одной сделкой.

Доля инвестиционных транзакций московского региона по-прежнему высока



Источник: Knight Frank Research, 2013

Общий объем инвестиционных сделок на рынке коммерческой недвижимости в первом полугодии составил около \$3,4 млрд.

В фокусе интересов инвесторов традиционно находятся премиальные офисные и качественные торговые объекты в Москве, однако крупная сделка по приобретению торгового центра в Новосибирске изменила привычное географическое распределение объема инвестиций: если ранее доля сделок с региональными проектами не превышала 5%, то по итогам первого полугодия 2013 г. она составила около 27%.

Почти половина общего объема инвестиционных сделок пришлось на объекты торговой недвижимости. В частности, были закрыты такие сделки, как покупка фондом Hines CaIPERS Russia Long Term Hold Fund 50% в проекте «Метрополис», приобретение ТРЦ «Аура» (г. Новосибирск). Стоит сказать, что на рынке торговой недвижимости Москвы при активизации деятельности торговых операторов доля вакантных площадей сохраняется на низком уровне – около 3%, а ставки аренды в течение первого полугодия 2013 г. не подверглись значительным изменениям. В 2013 г. не ожидается значительного прироста предложения качественных торговых центров, однако довольно активно развиваются новые форматы (например аутлет-центры, эко-базары), рассматриваются необычные концепции торговых центров.

В сегменте торговой недвижимости в первом полугодии 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 стоящих 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.

На офисном рынке в течение первого полугодия 2013 г. также не наблюдалось значительных изменений. Объемы нового строительства офисных площадей растут, причем повышается и качество возводимых офисных центров: девелоперы уделяют внимание развитию сопутствующей инфраструктуры, экологичности и энергоэффективности объектов. Спрос на данный момент довольно ограничен ввиду неопределенности как в российской, так и в глобальной экономике. Ставки аренды на офисные центры классов А и В за прошедшие полгода практически не изменились. Относительная прозрачность и стабильность денежных потоков и качественный пул арендаторов офисных объектов продолжают привлекать инвесторов: на офисную недвижимость пришлось около трети общего объема инвестиционных транзакций, совершенных в первые 6 месяцев 2013 г. Среди крупных сделок стоит отметить выкуп компанией AFI Development 50%-ной доли партнера в проекте «Акварин III», приобретение структурами компании Millhouse Capital бизнес-центра «Четыре ветра», а также продажу бизнес-центра «Эрмитаж Плаза».

На фоне стабильной ситуации, сложившейся на традиционно привлекательных для инвесторов рынках офисной и торговой недвижимости, повышается интерес к складскому сегменту.

I ПОЛУГОДИЕ 2013 ГОДА РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ

Москва

Крупнейшие инвестиционные сделки купли-продажи объектов коммерческой недвижимости в первом полугодии 2013 г.

Покупатель	Продавец	Активы	Сумма сделки (оценка)
РосЕвроДевелопмент	Ronesans Holding	ТРЦ «Аура» г. Новосибирск	\$784 млн
CaIPERS JV Hines	Morgan Stanley (MSREF)	ТЦ «Метрополис» г. Москва	\$600 млн
Millhouse Capital	AFI Development JV Snegiri Development	БЦ «Четыре ветра» г. Москва	\$370 млн
–	ЗАО «Форум Пропертиз»	БЦ «Эрмитаж Плаза» г. Москва	\$240 млн
AFI Development	Super Passion Limited	БЦ «Акварин III»* г. Москва	\$230 млн
Владелец сети Azimut Hotels	ОАО «Магнитогорский металлургический комбинат»	Гостиница «Ренессанс Москва» г. Москва	\$170 млн
Orient Express Hotels	–	Гранд Отель Европа г. Санкт-Петербург	\$135 млн
ГК БИН	–	СК «Томилино» г. Москва	\$100 млн

* Доля в проекте

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

Рекордно высокие объемы поглощения, дефицит готовых к въезду объектов, повышение качества строительства, а также стабильный рост ставок аренды делают складские объекты все более привлекательным инвестиционным продуктом. В первом полугодии 2013 г. было закрыто несколько инвестиционных сделок: приобретение завода Tinkoff компанией «А+ Девелопмент», покупка группой БИН складского объекта в Томилино, а также приобретение компанией RB Invest складского здания в комплексе «ПНК-Чехов». Общая сумма инвестиционных сделок в складском сегменте составила примерно \$210 млн (около 6% от общего объема инвестиционных сделок, закрытых в январе-июне 2013 г.). Также стоит отметить, что в первом полугодии была завершена передача активов компании «Евразия-Логистик» (складских комплексов «Толмачево» в Новосибирске, «Биек Тау» в Казани, «Пышма» в Екатеринбурге)

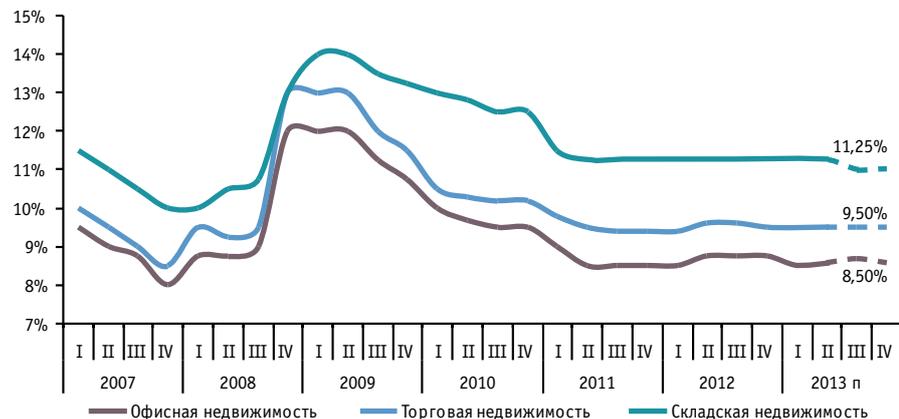
структуре IQ Property Management. Общая стоимость этих активов, по нашим оценкам, могла составить около \$800 млн.

Уже в течение двух лет основные показатели на московском рынке коммерческой недвижимости 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 рынке конечных пользователей (occupier market) окажет незначительное понижающее давление на ставки капитализации, которые подвергнутся корректировке не более чем на 1%.

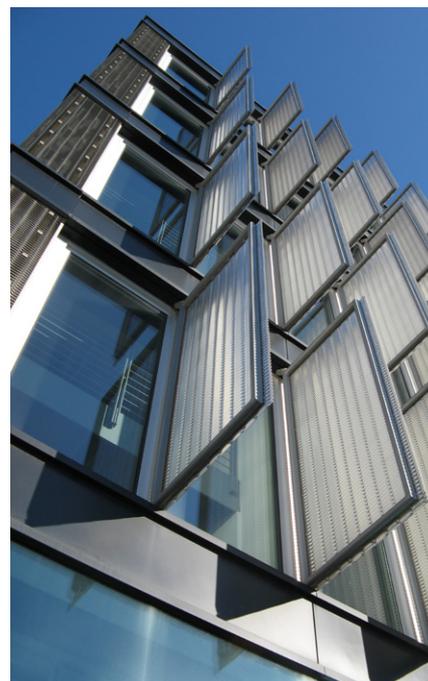
На рынке инвестиций в коммерческую недвижимость преобладают российские инвесторы, но благодаря нескольким крупным сделкам с

иностранными фондами доля иностранного капитала в первом полугодии 2013 г. составила около 25% в общем объеме транзакций. В то же время участие иностранных инвесторов на российском рынке недвижимости по-прежнему фрагментарно, новые игроки практически не появляются. Ставки капитализации на московском рынке коммерческой недвижимости остаются привлекательными относительно большинства европейских рынков, однако высокие риски, непрозрачность рынка, налоговые аспекты и «дорогое» финансирование ограничивают выход новых иностранных игроков.

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

Элитная жилая недвижимость

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

Международные инвестиции

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

Инвестиции и продажи

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

Развитие бизнеса

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

Стратегический консалтинг

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

Оценка недвижимости

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

Управление недвижимостью

Дмитрий Атопшев
Партнер, Директор
dmitry.atopshev@ru.knightfrank.com

Управление проектами

Андрей Закревский
Партнер
andrew.zakrevsky@ru.knightfrank.com

Маркетинг и PR

Мария Данилина
Директор, Россия и СНГ
maria.danilina@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

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 370 офисов в 48 странах мира и насчитывает 13 700 специалистов.

Вот уже 117 лет Knight Frank остается символом профессионализма для десятков тысяч клиентов во всем мире. За 17 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
БЦ Lighthouse
Тел.: +7 (495) 981 0000
Факс: +7 (495) 981 0011

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

191025,
ул. Маяковского, д. 3Б
БЦ Alia Tempora
Тел.: +7 (812) 363 2222
Факс: +7 (812) 363 2223

© Knight Frank 2013