



# 2013 ГОД РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ

Москва

## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- По итогам 2013 г. общий объем сделок по приобретению объектов коммерческой недвижимости составил примерно \$7,8 млрд, что сопоставимо с показателем прошлого года.
- В 2013 г. традиционно высоким спросом у инвесторов пользовались объекты торговой и офисной недвижимости. Однако большая доля торгового сегмента в общем объеме сделок достигнута за счет двух крупных сделок, а также ограниченного предложения в офисном сегменте.
- В 2013 г. рынок финансирования проектов коммерческой недвижимости сократился до минимальных значений. Значительную долю сохранили государственные банки, однако мы отмечаем небольшое количество крупных сделок.
- Средние ставки капитализации для объектов коммерческой недвижимости стабильны с середины 2012 г.

## РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ

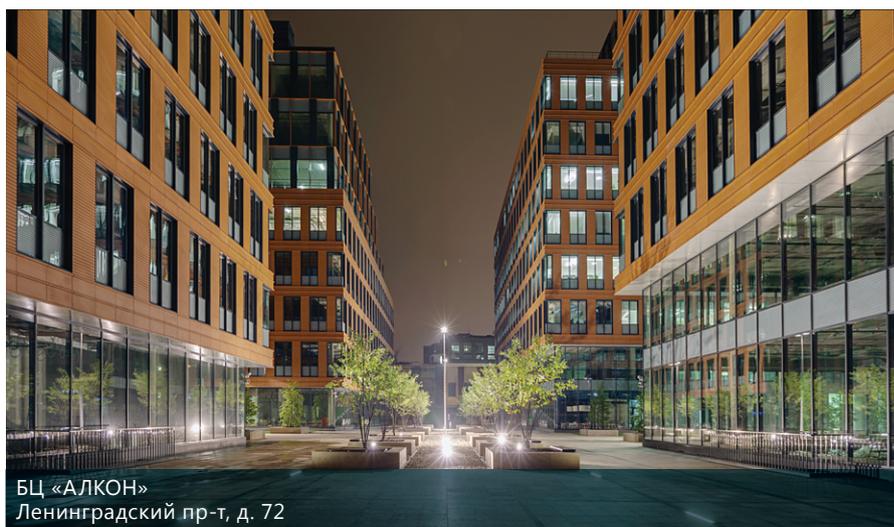


**Евгений Семенов,**  
Партнер, Директор  
департамента инвести-  
ций и продаж, Россия  
и СНГ, Knight Frank

«Важно отметить тенденцию прошедшего года – укрупнение среднего размера сделки. В 2013 г. данный показатель составил \$122 млн. Это рекордное для рынка значение за последние пять лет. Напомним, в 2011 г. средний объем сделки составил примерно \$93 млн, а в 2012 г. достиг уровня \$102 млн. Сегодняшний рынок находится в стабильном состоянии, и, по нашим прогнозам, в 2014 г. инвестиционная активность сохранится на этом уровне».

### Спрос и предложение

В 2013 г. наблюдалось незначительное увеличение объемов инвестиций в коммерческую недвижимость по сравнению с 2012 г. По итогам года объем сделок



БЦ «АЛКОН»  
Ленинградский пр-т, д. 72

по приобретению объектов коммерческой недвижимости составил примерно \$7,8 млрд, что сопоставимо с показателем 2012 г. С одной стороны, данный факт свидетельствует о том, что в период замедления роста экономики и высокой степени неопределенности на российском рынке инвесторы рассматривают коммерческую недвижимость как стабильный актив,

способный в долгосрочной перспективе сохранить вложения. С другой стороны, довольно сложно говорить о росте инвестиционной активности как об укоренившейся тенденции: в 2013 г. почти половина всего объема сделок по приобретению объектов коммерческой недвижимости пришлось всего лишь на несколько (менее 10) крупных транзакций со стоимо-

### Основные показатели сегментов коммерческой недвижимости по итогам 2013 г. Динамика<sup>[1]</sup>

Сегмент	Офисы		Торговые центры	Склады		Гостиницы <sup>[2]</sup> кат. 3–5★
	Класс А	Класс В		Класс А	Класс В	
Новое предложение, тыс. м <sup>2</sup>	225 ▲ +2,7%	663 ▲ +49,1%	364 ▲ +43%	734 ▲ +15%	28 =	1 396 ▲ +398%
Доля вакантных помещений, %	16,2 ▲ +3,6 п.п.	11,5 ▼ -3,0 п.п.	3,0 ▲ +0,5 п.п.	1,9 ▲ +1,1 п.п.	2,5 ▲ +0,5 п.п.	68,4 ▲ +4,3 п.п.
Средняя ставка аренды <sup>[3]</sup> , \$/м <sup>2</sup> /год	800 ▲ -3,9%	492 ▲ +1,9%	500/4 000 <sup>[4]</sup>	135–140 =	115–120 =	173 =
Доходность <sup>[5]</sup> , %	8,5–9,5 =	10,0–11,0 =	9,0–10,0 =	10,5–11,0 =	11,0–12,0 =	—
Средняя цена продажи, \$/м <sup>2</sup>	6 000–8 000 =	4 000–6 000 =	—	1 200–1 400 =	900–1 300 =	—

<sup>[1]</sup> Изменение по сравнению с IV кварталом 2012 г.

<sup>[2]</sup> Для гостиниц в соответствующих строках приведены данные по количеству новых номеров, показателю загрузки номерного фонда (%), средней стоимости номера

<sup>[3]</sup> Показатель рассчитан на основе запрашиваемых ставок аренды

<sup>[4]</sup> Данные приведены для якорных арендаторов и операторов торговой галереи

<sup>[5]</sup> Оценка ставок капитализации

Источник: Knight Frank Research, 2014



стью активов более \$500 млн. Непрозрачность рынка инвестиций в недвижимость не позволяет со 100%-й вероятностью отнести инвестиционную сделку к тому или иному периоду, и наличие нескольких особенно крупных сделок может приводить к искажению статистических данных.

Таким образом, мы наблюдали незначительный рост объемов инвестиций в коммерческую недвижимость в 2013 г. относительно показателя прошлого года и не ожидаем превышения этого показателя в 2014 г.

Коммерческая недвижимость московского региона по-прежнему является наиболее привлекательной для инвесторов. Однако существующая экспансия торговых операторов на региональные рынки приводит к активному развитию качественной торговой и складской недвижимости за пределами московского региона, и доля сделок по приобретению региональных проектов (включая Санкт-Петербург) увеличилась с 8% в 2012 г. до 19% по итогам 2013 г.

В части распределения объемов инвестиций по сегментам коммерческой недвижимости можно говорить о том, что, как и ранее, наибольшим интересом у инвесторов пользовались объекты торговой и офисной недвижимости. Доля инвестиций в торговую недвижимость в общем объеме сделок в 2013 г. составила чуть

### В последние три года объемы инвестиций в коммерческую недвижимость России значительно выросли



Источник: Knight Frank Research, 2014

### Крупнейшие сделки по приобретению объектов коммерческой недвижимости в 2013 г.

Покупатель	Продавец	Актив	Сумма сделки (оценочно)
Millhouse Capital	Coalco	БЦ «Белые Сады», г. Москва	\$750 млн
Группа «БИН»	ГК «Ренова»	портфель компании MLP (складские объекты и зем. участки), г. Москва, Киев, Санкт-Петербург, Новосибирск, Саратов	\$700 млн
Hines CaIPERS Russia Long Term Hold Fund	Morgan Stanley (MSREF)	ТРЦ «Метрополис»,* г. Москва	\$600 млн
Millhouse Capital	AFI Development JV Snegiri Development	БЦ «Четыре Ветра», г. Москва	\$370 млн
Росевродевелопмент	ЗАО «Ренессанс Девелопмент»	ТРЦ «Аура», г. Новосибирск	\$320 млн
Confidential	ЗАО «Форум Пропертиз»	БЦ «Эрмитаж Плаза», г. Москва	\$240 млн
RD Group (Romanov Property Holding Fund)	Ivanhoe Cambridge	ТРЦ «Времена Года»,* г. Москва	\$200 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, 2014



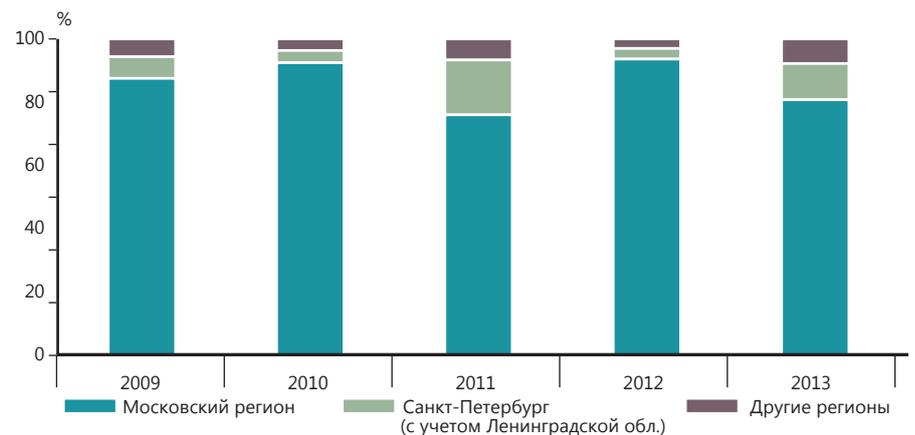
Деловая резиденция  
Довженко ул., вл. 1, 3

более 40%, против 35% в 2012 г. Однако стоит отметить, что такой показатель был достигнут прежде всего за счет двух крупных сделок. Сохраняется интерес к объектам офисной недвижимости, хотя доля этого сегмента сократилась за год на 7,3 п.п. и составила по итогам 2013 г. около 36%. Одной из причин снижения доли инвестиций в этот сегмент является недостаток качественного предложения на рынке. Инвесторов привлекают ликвидность таких объектов и относительно невысокий уровень риска. В условиях нестабильной экономической ситуации такие активы становятся надежным вложением как для крупных институциональных инвесторов, так и для частных лиц, которые в 2013 г. были активны в части приобретения небольших офисных блоков и объектов формата street-retail (встроенно-пристроенные помещения).

Высокий спрос со стороны конечных потребителей и как следствие низкая доля вакантных площадей на рынке складской недвижимости стали причиной роста интереса инвесторов к этому сегменту. Доля складских объектов в общем объеме инвестиций в коммерческую недвижимость составила около 16% в 2013 г., что почти в два раза превышает аналогичный показатель 2012 г. Было закрыто несколько крупных сделок по приобретению складских комплексов класса А в инвестиционных целях, и объем инвестиций в этот сегмент за год увеличился почти в два раза (до \$1,25 млрд). Ставки капитализации на премиальные объекты в сегменте складской недвижимости составляют 10,5–11,0%. Для премиальных объектов офисной недвижимости доходность находится на уровне 8,5–9%, торговой – 9–9,5%.

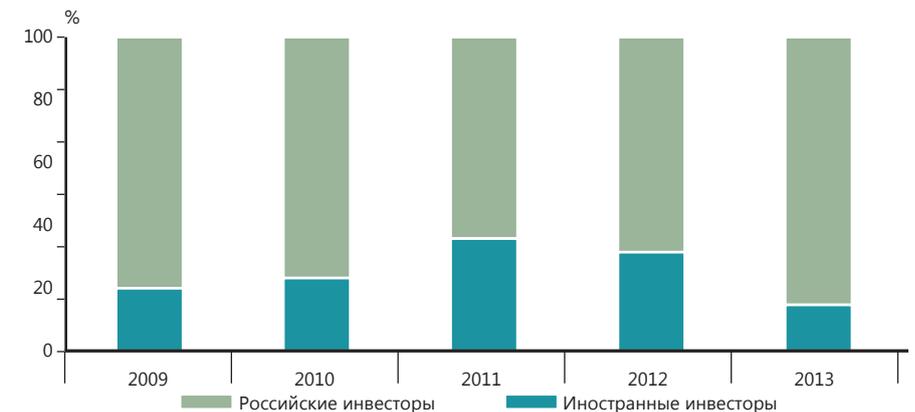
В части финансирования проектов рынка коммерческой недвижимости сохраняется ситуация преобладания государственных банков. В 2013 г. доля крупных

## За последние 5 лет география российского рынка инвестиций в коммерческую недвижимость изменилась незначительно



Источник: Knight Frank Research, 2014

## Российский капитал по-прежнему доминирует на рынке коммерческой недвижимости, в то время как доля сделок по приобретению объектов коммерческой недвижимости с участием иностранных инвесторов сократилась до 14%



Источник: Knight Frank Research, 2014

сделок по финансированию была невелика, а наиболее значимые совершались с участием Сбербанка и ВТБ. Объем ввода площадей в эксплуатацию растет, и в ближайшие три года рынок коммерческой недвижимости может увеличиться почти на 6 млн м<sup>2</sup>. В сегментах офисной и торговой недвижимости на протяжении года девелоперы заявляли о возобновлении строительства ранее приостановленных, а также анонсировали ряд новых качественных проектов. Однако если на офисном рынке объем сделок по аренде и продаже демонстрирует понижательную динамику, то на рынке торговых площадей мы прогнозируем увеличение объемов спроса в связи с выходом на рынок знаковых объектов.

Стоит отметить, что многие девелоперы объектов складской недвижимости предпочитают получать финансирование и начинать строительство в случае наличия предварительных договоренностей с потенциальным арендатором. В такой ситуации девелоперы будут стремиться достроить и сдать в аренду существующие проекты.

Динамика ценовых показателей была различной в сегментах коммерческой недвижимости. Ставки аренды на офисы класса А продемонстрировали снижение на 4% и мы ожидаем дальнейшей корректировки этого показателя в сторону понижения. В складском и торговом сегментах ставки аренды оставались стабильными в течение 2013 г. Однако рост курса доллара США, вероятнее всего, окажет понижательное воздействие на ставки аренды, и мы ожидаем их сокращения в 2014 г.

По нашим прогнозам, ставки капитализации останутся стабильными, однако возможен их небольшой рост в пределах 1 п.п., что связано с негативными экономическими прогнозами и возможным сокращением спроса.



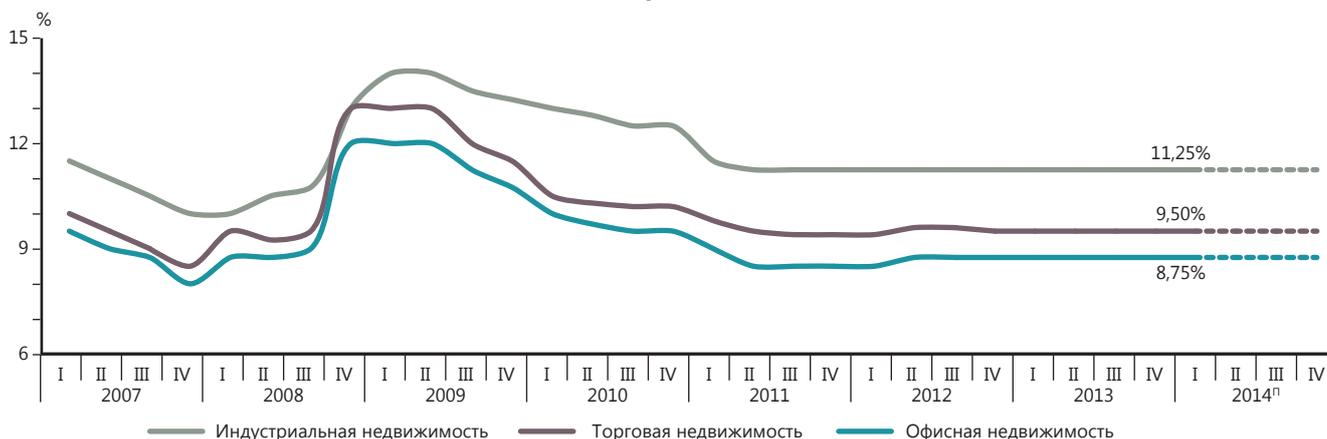
PALLAU-RB  
1 км, Рублево-Успенского ш.

**Крупнейшие сделки по финансированию объектов коммерческой недвижимости в 2013 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 E в 2007 году	\$200 млн
	Raven Russia	Рефинансирование займа и строительство комплекса площадью 25–30 тыс. м <sup>2</sup>	Кредит в размере \$100 млн выдан сроком на 7 лет

Источник: Knight Frank Research, 2014

**Динамика ставок капитализации по сегментам коммерческой недвижимости**



Источник: Knight Frank Research, 2014

**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**

**Константин Лосюков**  
Директор, Россия и СНГ  
Konstantin.Losiukov@ru.knightfrank.com

**Складская недвижимость**

**Вячеслав Холопов**  
Партнер, 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.zakrewsky@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](http://www.knightfrank.ru)

**МОСКВА**

115054, ул. Валовая, д. 26  
БЦ Lighthouse  
119034,  
ул. Остоженка, д. 27, стр. 3  
Тел.: +7 (495) 981 0000  
Факс: +7 (495) 981 0011

**МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ**

143581, Истринский район,  
Новорижское шоссе,  
14 км от МКАД, пос. Павлово,  
ТРК «Павлово Подворье»  
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 2014