



# I ПОЛУГОДИЕ 2014 ГОДА РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ

Москва

## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- Российский рынок инвестиций в коммерческую недвижимость в течение первого полугодия 2014 г. характеризовался осторожностью игроков и высокой степенью неопределенности в связи с осложнением геополитической ситуации.
- Сокращение объема инвестиций в коммерческую недвижимость России по итогам первого полугодия 2014 г. составило почти 70% по сравнению с показателем первой половины прошлого года.
- На объекты торговой и офисной недвижимости пришлось 86% от общего объема инвестиций в коммерческую недвижимость.
- Ставки капитализации были пересмотрены в сторону увеличения во всех сегментах коммерческой недвижимости.

## РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ



**Алан Балоев,**  
Директор  
департамента  
инвестиций и продаж,  
Knight Frank

«Снижение активности на рынках коммерческой недвижимости в прошлом году, связанное с замедлением экономического роста страны, существенно усугубилось и в первой половине 2014 г. Осторожность сменилась опасениями в ожидании принятия секторальных санкций в отношении России, что привело к значительному сокращению объемов инвестиций по сравнению с первой половиной прошлого года. Как результат по итогам 2014 г. мы прогнозируем объем инвестиций в коммерческую недвижимость России на уровне \$4 млрд».

### Основные показатели сегментов коммерческой недвижимости в первом полугодии 2014 г. Динамика

Сегмент	Офисы		Торговые центры	Склады Класс А
	Класс А	Класс В		
Новое предложение, тыс. м <sup>2</sup>	289	244	556*/231**	540
Доля вакантных помещений, %	17,6 ▲ +1,4 п. п.	12,4 ▲ +0,9 п. п.	3,5 ▲ +0,5 п. п.	3,9 ▲ +2,0 п. п.
Средняя ставка аренды***, \$/м <sup>2</sup> /год	400–1 050 ▼ -6%	250–900 ▼ -7%	—	120–130 ▼ -10%
Доходность, %	9,25–9,75 ▲	10,00–11,00 ▲	9,50–10,00 ▲	11,25–11,50 ▲
Средняя цена продажи, \$/м <sup>2</sup>	5 200–6 500 ▼	3 500–5 500 ▼	—	1 200–1 400 ▶

\* Общая площадь здания

\*\* Общая арендуемая площадь здания

\*\*\* Диапазон запрашиваемых ставок аренды на вакантные площади (triple net)

Источник: Knight Frank Research, 2014

### Спрос и предложение

По итогам первого полугодия 2014 г. на рынке инвестиций в коммерческую недвижимость России наблюдалось заметное снижение активности. После рекордно высоких объемов спроса 2011–2013 гг. за первые 6 месяцев 2014 г. объем транзакций снизился почти на 70% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года и составил около \$1,3 млрд. Однако стоит отметить, что количество сделок сократилось незначительно. Кроме того, объем первой половины прошлого года был во многом связан с закрытием нескольких сделок на сумму более \$500 млн.

На результаты первого полугодия 2014 г. в значительной степени повлияли последствия геополитического конфликта на Украине, следствием чего стали усилившиеся неопределенность и возросшие опасения инвесторов. Стагнация экономики страны (согласно скорректированному прогнозу Министерства экономического развития, рост ВВП по итогам года составит 0,5%), увеличившийся отток капитала (более \$100 млрд, по прогнозу Международного валютного фонда), а также валютные колебания стали допол-



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

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



Источники: Knight Frank Research, 2013

нительными сдерживающими факторами при принятии инвесторами решений о закрытии сделок, находящихся в стадии переговоров, либо о выходе на российский рынок.

Во второй половине 2014 г. активность инвесторов во многом будет зависеть от состояния рынка коммерческой недвижимости, на который сегодня оказывают влияние геополитический фон и ожидание принятия очередного пакета санкций в отношении российских компаний и финансовых организаций. Однако даже в случае улучшения инвестиционного климата и роста активности на рынке мы прогнозируем, что объем инвестиций не превысит \$5 млрд и продемонстрирует минимальное значение за последние 4 года.

При этом последствия конфликта на Украине мы сможем наблюдать и в 2015 г.

По итогам первого полугодия 2014 г. наибольший объем сделок пришелся на качественные объекты коммерческой недвижимости Московского региона. Невысокая доля инвестиций в города других регионов сегодня объясняется консервативным настроением инвесторов, для которых выход на региональные рынки имеет высокие риски. Дефицит предложения качественных объектов и недостаточный уровень развития инфраструктуры также сдерживают инвестиционную активность на рынках региональных городов.

Если говорить о распределении общего объема инвестиций в недвижимость

## Распределение инвестиций в коммерческую недвижимость в зависимости от региона



Источники: Knight Frank Research, 2013

между различными сегментами рынка, то значительный объем сделок пришелся на объекты торговой и офисной недвижимости – суммарно доля этих сегментов составила 86% в общем объеме инвестиций. Стоит отметить, что за рассматриваемый период был закрыт ряд инвестиционных транзакций по приобретению недостроенных объектов недвижимости, долей в строящихся проектах, а также устаревших объектов, с целью их дальнейшего редевелопмента. Так, в сегменте торговой недвижимости была закрыта сделка по покупке компанией «Практика Девелопмент» недостроенного торгового центра River Mall, ставшая крупнейшей инвестиционной сделкой за 6 месяцев 2014 г. как в торговом сегменте, так и на рынке инвестиций в коммерческую недвижимость в целом. В сегменте офисной недвижимости была закрыта сделка по покупке доли в проекте башни «Россия» в рамках ММДЦ «Москва-Сити», а в сегменте гостиничной недвижимости компанией Azimut Hotels подконтрольный Александру Клячину, совершена покупка гостиницы «Белград».

В первом полугодии 2014 г. на рынке инвестиций в коммерческую недвижимость мы наблюдали традиционное преобладание российских инвесторов (78%). Доля иностранного капитала практически не изменилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, что во многом объясняется закрытием ряда сделок, находящихся в стадии согласования с прошлого года. В целом, сделки с участием иностранных инвесторов являются единичными на российском рынке, а новые игроки почти не появляются.

### Крупнейшие инвестиционные сделки купли-продажи объектов коммерческой недвижимости в первом полугодии 2014 г.

Покупатель	Продавец	Актив	Сумма сделки (оценочно)
Практика Девелопмент	Банк Москвы	ТРЦ River Mall	\$325 млн
TVO Europe	Capital Group	ТЦ «Речной»	\$150 млн
UFG Wealth Management	Brycetown	БЦ «Линкор»	\$110 млн
O1 Properties	Capital Group	БЦ «Невис» (бывш. «Призма»)	\$60 млн
Azimut Hotels	Cinium Investments Ltd	Гостиница «Белград»	\$45 млн

Источники: Real Capital Analytics; Knight Frank Research, 2014

# I ПОЛУГОДИЕ 2014 ГОДА РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ

Москва



Деловая резиденция  
Довженко ул., вл. 1, 3

Ставки капитализации на московском рынке коммерческой недвижимости остаются высокими относительно большинства европейских столиц, однако серьезные риски, непрозрачность и налоговые аспекты зачастую делают рынок менее привлекательным. Ряд компаний занимает выжидательную позицию, а также мы наблюдаем ситуацию, когда часть инвестиционных фондов покидает рынок и выходит из российских активов. Вопреки прошлогодним прогнозам увеличения объема иностранных инвестиций на рынке, в ближайшей перспективе в связи с неуверенным экономическим ростом в России и усилением внешнеполитических волнений мы ожидаем, что объем сделок с участием иностранного капитала по итогам года будет на уровне 2009–2010 гг. (не более 20%).

На рынке коммерческой недвижимости сегодня мы наблюдаем ситуацию, которая характеризуется абсолютным перевесом в сторону арендатора. Собственники объектов готовы идти на уступки и предоставлять более привлекательные условия аренды, особенно это касается недавно введенных в эксплуатацию объектов, уровень вакантных площадей в которых высок.

В 2014 г. на рынке офисной недвижимости ожидается ввод в эксплуатацию около 1,1 млн м<sup>2</sup> офисных площадей, что станет максимальным с 2009 г. значением показателя, а к 2017 г., по нашим прогнозам, в эксплуатацию будет введено более 3,5 млн м<sup>2</sup> площадей. Столь значительный рост

предложения на фоне сокращения спроса не может не отразиться на динамике основных показателей.

Сегодня в связи с желанием компаний оптимизировать офисное пространство и сократить расходы на аренду офисных площадей мы наблюдаем ситуацию, когда существенный объем спроса приходится на офисы класса В. Также в связи с развитием рынка и улучшением качества объектов компании, арендующие помещения в низкокачественных офисных зданиях, имеют возможность переехать в офисы класса В без значительных изменений коммерческих условий.

Предложение офисных объектов, выставленных на продажу, сосредоточено преимущественно в сегменте офисов классов А и В+, в то время как предложение премиальных объектов, отличающихся техническими характеристиками, местоположением и набором арендаторов, почти отсутствует. В связи с переездом компаний из низкокачественных офисных и промышленных зданий мы ожидаем сделок по приобретению данных активов с целью редевелопмента.

Сегмент торговой недвижимости сегодня находится в активной стадии количественного и качественного развития: усиливается конкуренция, что на фоне возрастающего числа устаревающих торговых центров (зачастую с хорошим местоположением) приводит к увеличению числа объектов, собственники которых задумываются о редевелопменте. Сегодня

мы наблюдаем единичные примеры, однако в ближайшем будущем возможно усиление этой тенденции. В Москве до конца 2014 г. планируется ввод в эксплуатацию порядка 940 тыс. м<sup>2</sup> площадей (GLA), что составляет почти четверть существующего объема предложения. Уровень вакантных площадей также имеет тенденцию к росту – по итогам года показатель может достигнуть 4%. Мы отмечаем интерес девелоперов, в том числе иностранных компаний, к подмосковным городам: на сегодняшний день в разной стадии строительства находится порядка 50 проектов.

В сегменте складской недвижимости мы также отмечаем рекордные для рынка объемы ввода площадей в эксплуатацию, что на фоне сокращения объемов поглощения привело к увеличению уровня вакантных площадей. Однако этот показатель по-прежнему далек от критических значений, и мы не наблюдаем значительной коррекции средних ставок аренды в сторону снижения.

Несмотря на негативную для рынка коммерческой недвижимости динамику основных показателей, ввод в эксплуатацию строящихся объектов может стать стимулом для некоторого роста инвестиционного рынка. Предпосылкой этому могли бы стать ввод в эксплуатацию объектов в центральной части города, однако подобные проекты единичны в связи с дефицитом площадок, а также запретом на строительство внутри Третьего транспортного кольца. На рынке офисной недвижимости



мы наблюдаем увеличение спроса на качественные удаленные от центра проекты, который формируется за счет компаний, переводящих свои бэк-офисы либо консолидирующих бизнес-подразделения в децентрализованных объектах с целью сокращения расходов на аренду. Для роста активности инвесторов увеличение объемов нового предложения должно сопровождаться уверенным спросом, в том числе на децентрализованные офисы, а также стабилизацией ставок аренды. Доступное финансирование проектов коммерческой недвижимости также является важным условием развития рынка, однако сегодня оно является таковым преимущественно для крупных игроков и

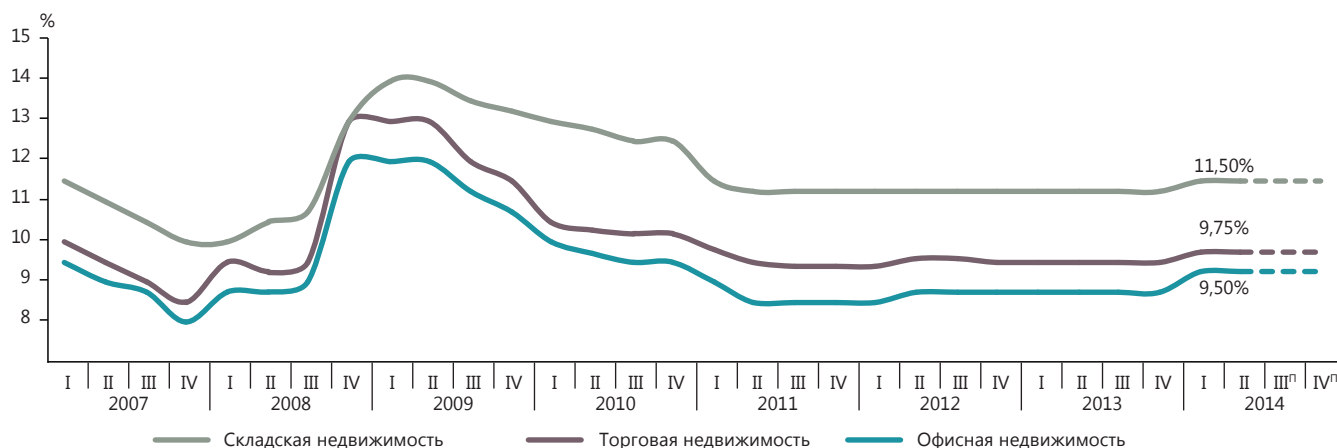
по-прежнему осуществляется в основном государственными банками. Стоит отметить, что в апреле 2014 г. международные рейтинговые агентства понизили кредитный рейтинг России, а также изменили дальнейший прогноз на «негативный», что вызвано санкциями в отношении России. Это с высокой степенью вероятности еще сильнее ограничит доступ к финансовым рынкам.

Сегодня мы наблюдаем понижательную динамику ценовых показателей всех сегментов коммерческой недвижимости: средние ставки аренды на офисы класса А продемонстрировали снижение на 6% по сравнению с концом прошлого года, а в

сегменте складской недвижимости снижение составило порядка 10%.

Согласно нашим ожиданиям, по итогам первого полугодия 2014 г. произошел незначительный рост ставок капитализации в связи с негативным экономическим прогнозом и сокращением объемов спроса. Для премиальных объектов офисной недвижимости ставки капитализации составляют 9,25–9,75%; в сегменте складской недвижимости находятся на уровне 11,25–11,50%; торговой – 9,50–10,00%. Мы не исключаем дальнейшего роста показателя в случае негативных прогнозов развития экономики в пределах 1 п. п.

### 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  
konstantin.losiukov@ru.knightfrank.com

**Складская недвижимость****Вячеслав Холопов**

Партнер, Директор, Россия и СНГ  
viacheslav.kholopov@ru.knightfrank.com

**Торговая недвижимость****Сергей Гипш**

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

**Элитная жилая недвижимость****Андрей Соловьев**

Директор  
andrey.solovyev@ru.knightfrank.com

**Международные инвестиции****Хайко Давидс**

Партнер  
heiko.davids@ru.knightfrank.com

**Инвестиции и продажи****Алан Балоев**

Директор  
alan.baloev@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****Изабелла Атоян**

Директор, Россия и СНГ  
izabella.atoyan@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

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