



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 ²	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 ² /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 ²	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



Источник: Knight Frank Research, 2013

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

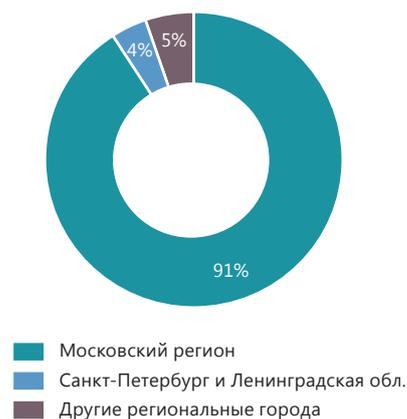
Во второй половине 2014 г. активность инвесторов во многом будет зависеть от состояния рынка коммерческой недвижимости, на который сегодня оказывают влияние геополитический фон и ожидание принятия очередного пакета санкций в отношении российских компаний и финансовых организаций. Однако даже в случае 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



Источник: 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

Источник: 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 м² 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 м² 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. м² 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



БЦ «Лотос»
Одесская ул., вл. 2

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

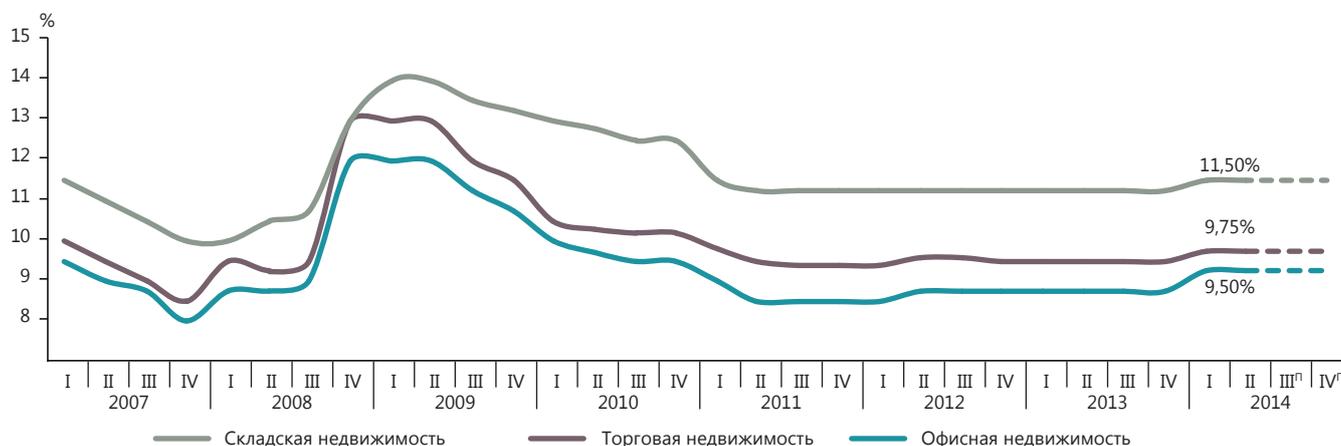
по-прежнему осуществляется в основном государственными банками. Стоит отметить, что в апреле 2014 г. международные рейтинговые агентства понизили кредитный рейтинг России, а также изменили дальнейший прогноз на «негативный», что вызвано санкциями в отношении России. Это с высокой степенью вероятности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

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

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