

III КВАРТАЛ 2018 ГОДА

# РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ

Россия



## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Общий объем инвестиционных сделок на российском рынке недвижимости по итогам I-III кварталов 2018 г. составил \$1,7 млрд

Наиболее востребованным для инвесторов стал офисный сегмент, на долю которого пришлось 43% от общего объема инвестиционных сделок

Отмечается значительное снижение доли торгового сегмента в общем объеме инвестиционных сделок по сравнению с показателями I-III кварталов 2017 г. (29% против 41%)

Доля иностранных инвестиций увеличилась на 6 п.п по сравнению с показателями III квартала 2017 г. – до уровня 19% от общего объема инвестиций

# РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ



**Игорь Роганович**

директор департамента финансовых рынков и инвестиций компании Knight Frank

«По итогам 9 месяцев 2018 г. инвестиционную активность на российском рынке недвижимости можно охарактеризовать как сдержанную. Негативные макроэкономические сигналы и внешнеполитический фон значительным образом повлияли на настроения инвесторов, которые в сложившейся ситуации предпочли занять выжидательную позицию, в частности это касается иностранных институциональных инвесторов. Тем не менее, в завершающей стадии находится ряд крупных сделок, за счет которых показатели рынка инвестиций могут существенно вырасти до конца года. Учитывая тот факт, что IV квартал традиционно является наиболее активным, можно предположить, что общий объем инвестиционных сделок по итогам 2018 г. может достичь прошлогоднего уровня.»

По итогам I-III кварталов 2018 г. общий объем инвестиционных сделок на российском рынке недвижимости составил \$1,7 млрд, что на 12% ниже прошлогодних значений за аналогичный период. Подобные скромные показатели в большей степени стали результатом крайне низкой инвестиционной активности, зафиксированной во II квартале. Российский рынок недвижимости во II квартале привлек лишь немногим более \$300 млн инвестиций.

На фоне благоприятной макроэкономической конъюнктуры начало 2018 года с точки зрения инвестиций в российские объекты недвижимости выдалось достаточно активным: был закрыт ряд крупных инвестиционных сделок, в том числе портфельных и с участием иностранных компаний. Затем на смену периоду активности на российском рынке недвижимости пришел период относительного затишья, обусловленный в первую очередь усилением санкционного давления со стороны Запада, повлекшим за собой заметное ослабление курса рубля. В условиях обострения макроэкономической ситуации, волатильности курса рубля, а также общей экономической нестабильности и трудностей банковского сектора инвесторы не спешили осуществлять сделки с российской недвижимостью, дожидаясь стабилизации финансово-экономической ситуации. Начиная с января 2015 г. Центральный банк России последовательно снижал ключевую ставку

с 17% до 7,25%, однако в сентябре 2018 г. на фоне негативных макроэкономических и внешнеполитических факторов было принято решение повысить ключевую ставку на 0,25 п.п до 7,5%, что привело к некоторому удорожанию заемных банковских средств. Ужесточение санкций Запада в отношении экономики России не позволило международному рейтинговому агентству Fitch пересмотреть нынешний кредитный рейтинг России «BBB-» с позитивным прогнозом в сторону улучшения, однако, по оценкам агентства, рост экономики России по итогам 2018 г. составит 2% ВВП, а не 1,8%, как прогнозировалось ими ранее. По сообщениям Банка России, чистый отток капитала из России в январе – августе 2018 г. достиг \$26,5 млрд, тогда как в прошлом году за аналогичный период этот показатель составил \$9,6 млрд.

С начала 2018 г. существенной волатильности ставок капитализации не наблюдается: показатели зафиксировались в следующих диапазонах: 9,25% – 9,75% в офисном сегменте, 9,50% - 10,00% в торговом сегменте и 11,00% – 11,50% в складском сегменте. До конца 2018 г. возможен рост ставок капитализации в пределах 0,5% – 1%.

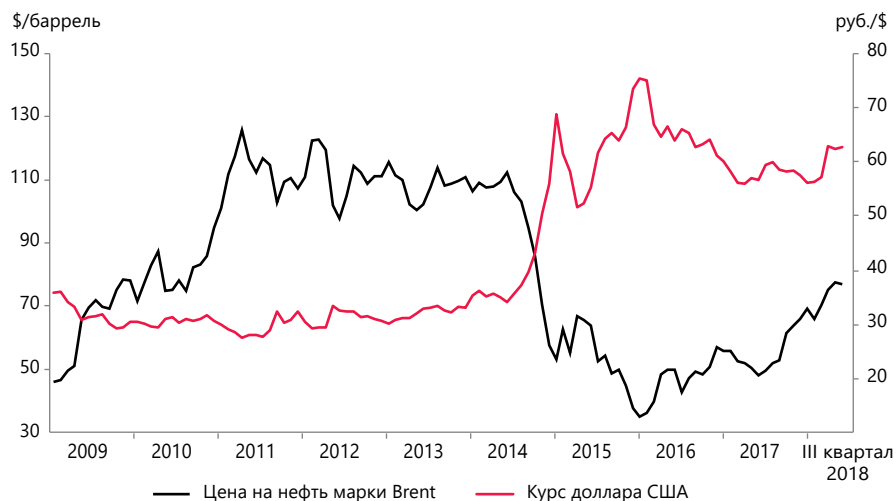
В структуре сделок первое место занимает офисный сегмент, аккумулировавший по итогам 9 месяцев 2018 г. \$728,4 млн или 43% от общего объема инвестиционных сделок. При этом, в годовой динамике, доля офисного сегмента

## Общие показатели



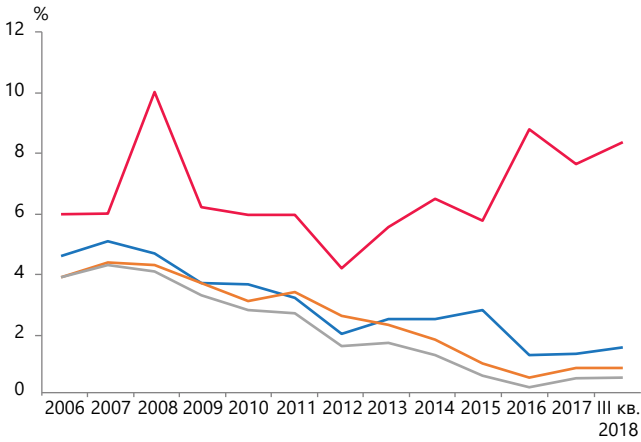
Источник: Knight Frank Research, 2018

## Динамика цены на нефть марки Brent и курса доллара США



Источник: Knight Frank Research, Центральный банк РФ, 2018

Доходность по десятилетним гособлигациям



- Доходность по десятилетним еврооблигациям РФ
- Доходность по десятилетним гособлигациям Великобритании
- Доходность по десятилетним гособлигациям Франции
- Доходность по десятилетним гособлигациям Германии

Ставка капитализации на премиальные объекты коммерческой недвижимости

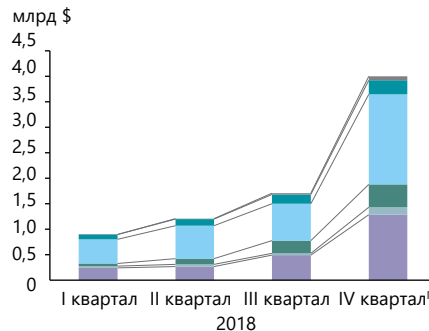
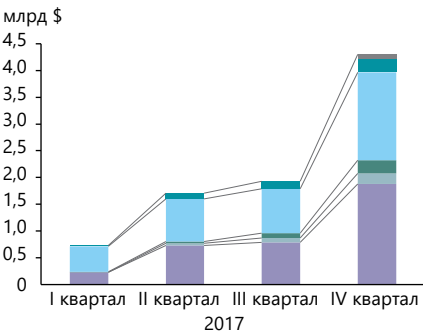
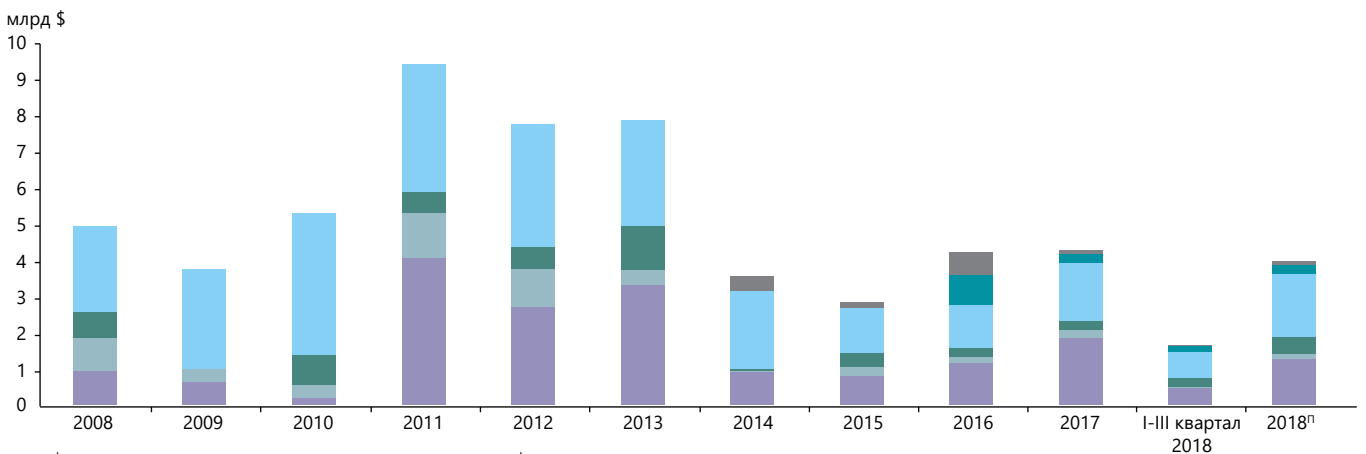


- Ставка капитализации на премиальные объекты складской недвижимости
- Ставка капитализации на премиальные объекты торговой недвижимости
- Ставка капитализации на премиальные объекты офисной недвижимости

Данные графики демонстрируют динамику доходности по десятилетним гособлигациям Великобритании, Франции, Германии и России, выраженную в валюте, а также динамику ставок капитализации на премиальные объекты офисного, торгового и складского сегментов, выраженную, в сложившейся рыночной конъюнктуре, в рублях.

Источник: Knight Frank Research, Investing.com, 2018

Динамика объема инвестиций в коммерческую недвижимость по секторам



- ◆ Офисная недвижимость
- ◆ Торговая недвижимость
- ◆ Складская недвижимость
- ◆ Девелопмент
- ◆ Гостиничная недвижимость
- ◆ Другое

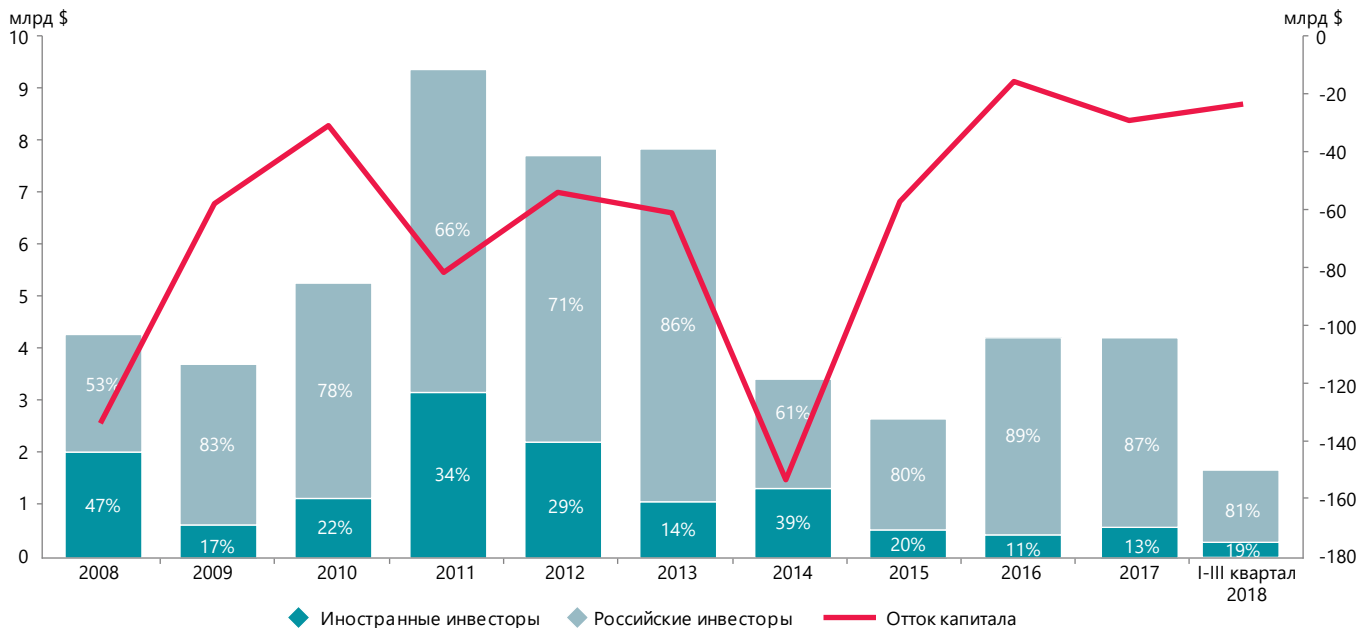
Источник: Knight Frank Research, 2018

Динамика объемов инвестиционных сделок по сегментам (по сравнению с I-III кварталами 2017 г.)

Складская недвижимость	+193%
Земельные участки под девелопмент	+23%
Офисная недвижимость	-13%
Торговая недвижимость	-38%
Гостиничная недвижимость	-57%

Источник: Knight Frank Research, 2018

## Объем инвестиций в коммерческую недвижимость / отток капитала



Источник: Knight Frank Research, 2018

в общем объеме инвестиций осталась на прежнем уровне. Стоит отметить, что наибольший вклад (61%) в инвестиции офисного сегмента внесли сделки с офисными центрами Санкт-Петербурга, 37% – с московскими офисными центрами, 2% – с региональными. Основной вклад в рост доли Санкт-Петербурга внесла крупная сделка по покупке администрацией Санкт-Петербурга бизнес-центра «Невская ратуша» для размещения собственных подразделений, а также сделки по покупке бизнес-центров «Sinop» и «Lotos Tower». Следом за офисным сегментом идет торговый сегмент, привлечший \$486,4 млн инвестиций или 29% от общего объема инвестиционных сделок на российском рынке недвижимости. Стоит отметить значительное снижение в годовой динамике доли торгового сегмента в общем объеме инвестиционных сделок с 41% до 29%. Доля складского сегмента по сравнению с показателями I-III кварталов 2017 г. увеличилась на 11 п.п и достигла 15% от общего объема инвестиционных сделок. По сравнению с результатами I-III кварталов 2017 г. наблюдается увеличение доли сделок купли-продажи земельных участков под девелопмент – на 2 п.п до 10%.

По итогам III квартала 2018 г. в региональном разрезе лидирует Московский регион, привлечший 57% от общего объема инвестиций. Доля Санкт-Петербурга составляет 38%, оставшиеся 5% приходятся на следу-

ющие регионы: Новосибирск, Волгоград, Воронежская область, Калуга. В годовой динамике доля столичных инвестиций сократилась с 84% до 57%, тогда как доля Санкт-Петербурга, напротив, выросла – с 12% до 38%.

По сравнению с результатами I-III кварталов 2017 г. доля иностранных инвестиций в общем объеме инвестиционных сделок увеличилась на 6 п.п и составила 19%. Российская недвижимость демонстрирует более высокую доходность чем в среднем в Европе, однако доходность выражена в рублях, что в условиях нынешней экономической конъюнктуры и неясных перспектив Российской валюты, становится сдерживающим фактором для иностранных инвесторов.

На данный момент, по ряду объективных причин, результаты рынка инвестиций в недвижимость России можно назвать скромными. Традиционно, IV квартал является наиболее активным с точки зрения инвестиций – инвесторы стремятся осуществить свои сделки до окончания года. Учитывая снижение инвестиционной активности в прошедшем периоде, уже не приходится рассчитывать на преодоление порога в \$5 млрд по итогам 2018 г., однако вполне вероятен вариант приближения общего объема инвестиций на российском рынке недвижимости к прошлогодним итоговым показателям (\$4 – \$4,2 млрд).

### КЛЮЧЕВЫЕ СДЕЛКИ НА РОССИЙСКОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ ЗА I-III КВАРТАЛ 2018 Г.

#### ОФИСНЫЙ СЕГМЕНТ

Покупка администрацией Санкт-Петербурга бизнес-центра «Невская ратуша» за \$358 млн

#### ТОРГОВЫЙ СЕГМЕНТ

Мультирегиональная сделка по покупке 12-ти магазинов K-Раута французским DIY ритейлером Leroy Merlin за 12 млрд рублей

#### СКЛАДСКОЙ СЕГМЕНТ

Покупка компанией Raven Property Group площадей в индустриальном парке «Север» за 7 млрд рублей;

#### ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПОД ДЕВЕЛОПМЕНТ

Покупка инвестиционной компанией «Платформа» имущественного комплекса (включая участок) 12,8 га завода «Борец» за 5 млрд рублей.

**ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ**

\$728 млн ▼ \*

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

\$52 млн ▼ \*

СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

9,25–9,75%, ▼ \*  
прогноз до конца 2018 г. ▲

СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

**ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ**

\$486,4 млн ▼ \*

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

\$97,3 млн ▼ \*

СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

9,5–10,0%, ▼ \*  
прогноз до конца 2018 г. ▲

СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

**СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ**

\$251,2 млн ▲ \*

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

\$35,9 млн ▲ \*

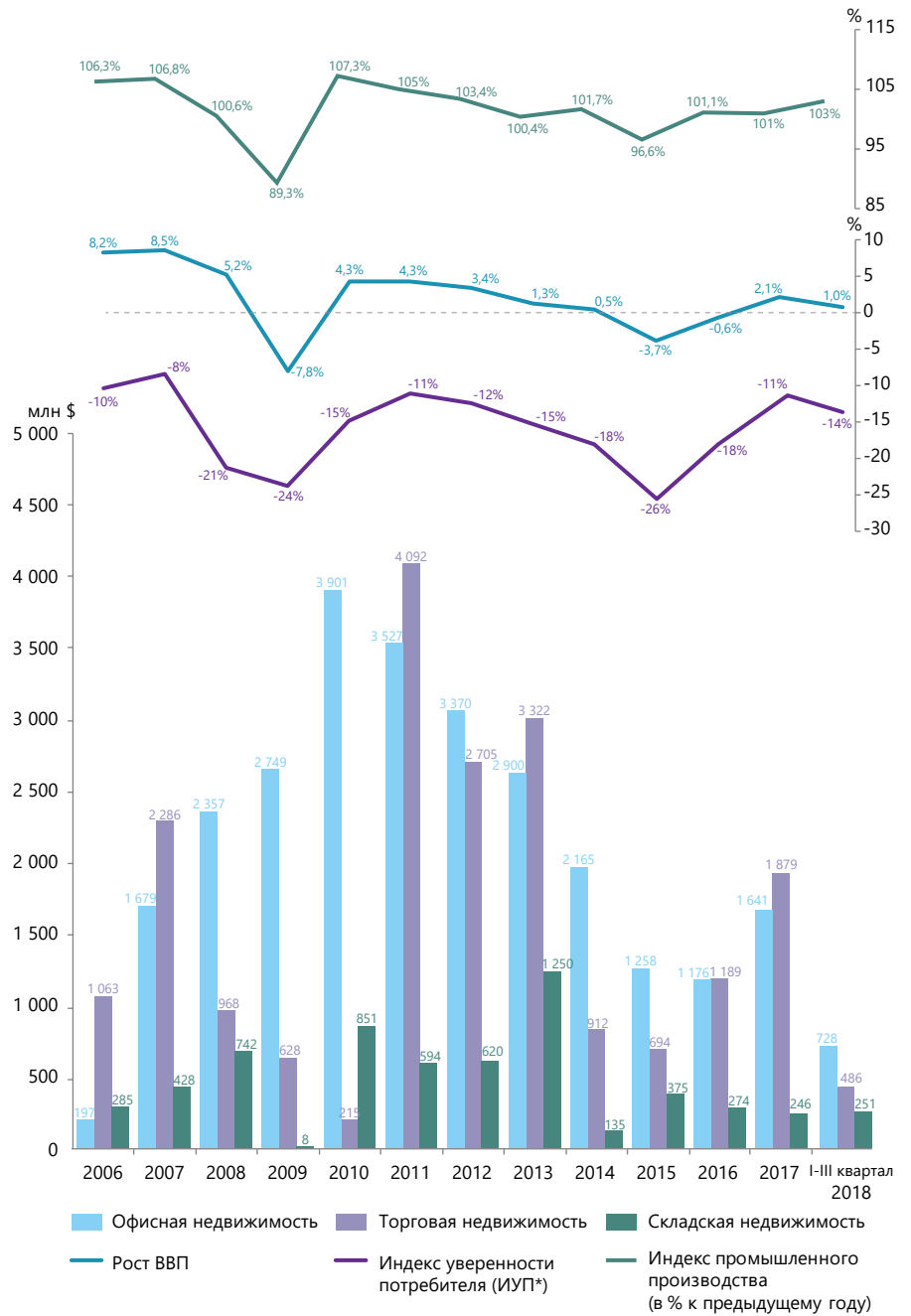
СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

11,0–11,75%, ▼ \*  
прогноз до конца 2018 г. ▲

СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

\* Изменение по сравнению с показателями I–III кварталов 2017 г.

**Динамика роста ВВП и объемов инвестиций в объекты недвижимости**



\* Индекс промышленного производства (ИПП) - показатель динамики объема промышленного производства, его подъема или спада, определяется в виде отношения текущего объема производства в денежном выражении к объему промышленного производства в предыдущем или другом базисном году.  
Источник: Knight Frank Research, Министерство экономического развития РФ, 2018

© Knight Frank LLP 2018 – 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.

**ИССЛЕДОВАНИЯ**

**Ольга Широкова**

Директор, Россия и СНГ  
olga.shirokova@ru.knightfrank.com

**ФИНАНСОВЫЕ РЫНКИ И ИНВЕСТИЦИИ**

**Игорь Роганович**

Директор  
Igor.Roganovich@ru.knightfrank.com

+7 (495) 981 0000