

# I ПОЛУГОДИЕ 2018 ГОДА

# РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ

## Россия

Аналитиками компании Knight Frank были пересмотрены результаты I квартала 2018 г., в данном отчете публикуются скорректированные показатели за I полугодие 2018 г.

## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Общий объем инвестиций по итогам I полугодия 2018 г. составил \$1,21 млрд

Наиболее востребованным для инвесторов стал офисный сегмент, на долю которого пришлось 53% от общего объема инвестиционных сделок

Единственным сегментом, продемонстрировавшим положительную динамику прироста инвестиций по сравнению с I полугодием 2017 г. стал складской сегмент (+263%)

Доля иностранных инвестиций увеличилась на 3% по сравнению с показателями I полугодия 2017 г. – до уровня 18% от общего объема инвестиций



**Алексей Новиков**  
Управляющий партнер,  
Knight Frank

«Мы наблюдаем возобновление интереса многих девелоперов к участкам под строительство офисной и торговой недвижимости. Это касается в первую очередь Москвы: площадок под ритейл в шаговой доступности от метро и участков под строительство офисных объектов в пределах ТТК. Некоторые профильные игроки готовы рассмотреть и регионы, если речь идет о хороших локациях под строительство торговой недвижимости. Избирательный интерес к такому рода спекулятивным проектам свидетельствует о сдержанном оптимизме участников рынка в отношении его перспектив».

## РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ

По итогам I полугодия 2018 г. общий объем инвестиционных сделок на российском рынке недвижимости достиг уровня \$1,21 млрд, что на 29% ниже прошлогодних показателей за аналогичный период. Стоит отметить, что вклад второго квартала в общий объем инвестиционных сделок составляет лишь 26%, тогда как остальные 74% являются результатом более высокой активности инвесторов в I квартале: закрытие ряда крупных сделок, которые велись достаточно давно, пришлось на начало 2018 г.

В первые шесть месяцев 2018 г. произошёл ряд событий, прямо или косвенно повлиявших на настроение инвесторов и их готовность к осуществлению сделок с российской недвижимостью в краткосрочном периоде. В первую очередь некоторый период затишья был связан с прошедшими президентскими выборами, определившими дальнейший политический и экономический вектор развития

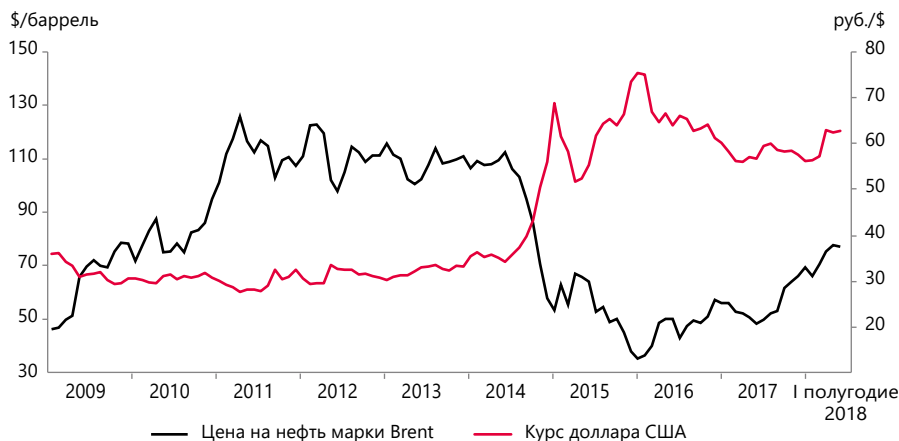
страны. На снижение инвестиционной активности во втором квартале значительно повлияло начало нового этапа санкционных ограничений со стороны Запада, а также проведение в России чемпионата мира по футболу. Стоит отметить стабилизацию в банковском секторе благодаря проведению Центральным банком политики по санации банковского сектора. При этом прекратилось снижение стоимости заемных средств после того, как Центральным банком было принято решение о временном фиксировании ключевой ставки на уровне 7,25% годовых. В целом же стоит отметить продолжение постепенного восстановления экономики и наступление некоторой макроэкономической стабильности на фоне высоких цен на нефть. Помимо этого, позитивными сигналами являлись низкая инфляция, снижение волатильности курса рубля и установление его в диапазоне 62–63 рубля за доллар. По прогнозам Всемирного банка, темпы

### Общие показатели



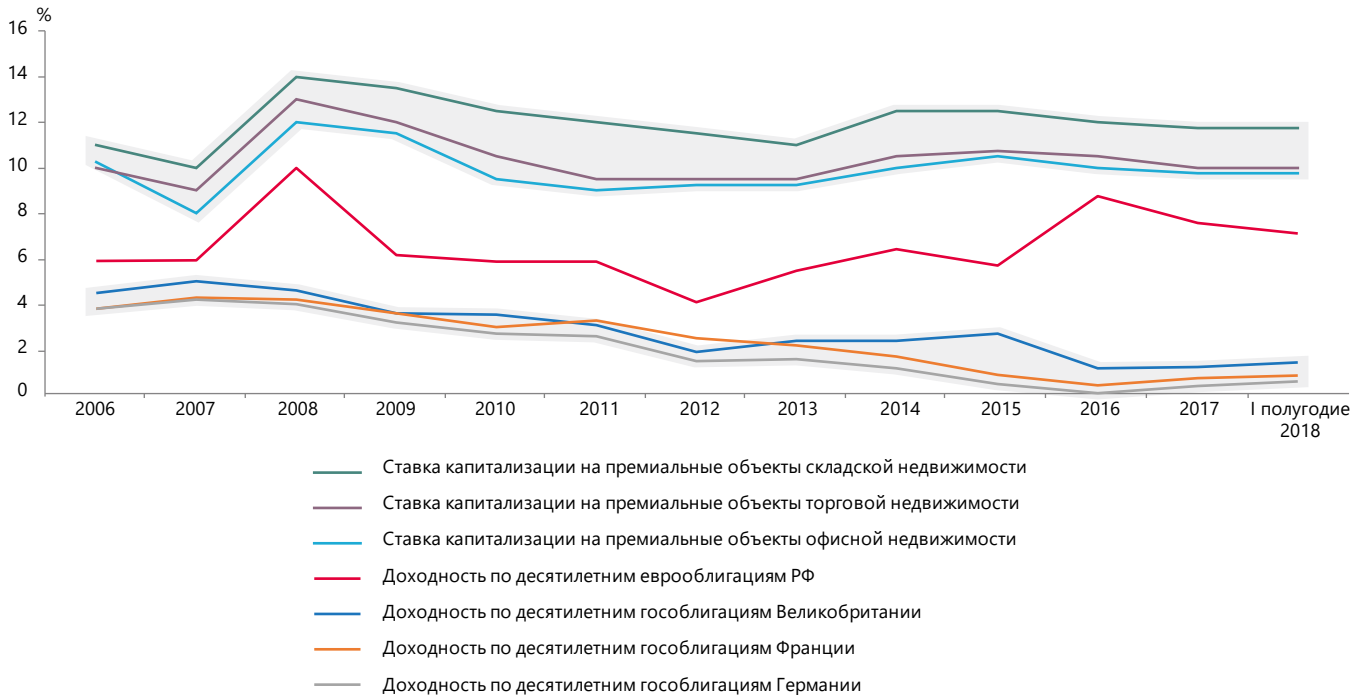
Источник: Knight Frank Research, 2018

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



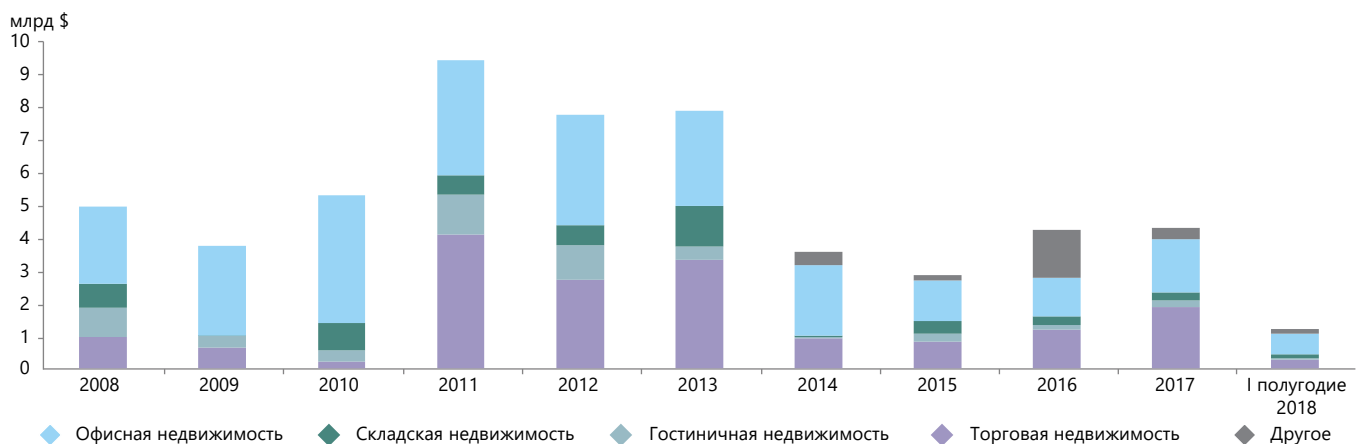
Источник: Knight Frank Research, Центральный банк РФ, 2018

## Доходность по десятилетним гособлигациям и ставка капитализации на премиальные объекты коммерческой недвижимости



Источник: Knight Frank Research, Investing.com, 2018

## Объем инвестиций в коммерческую недвижимость по секторам



Источник: Knight Frank Research, 2018

роста российской экономики в 2018–2020 гг. будут составлять 1,5–1,8%, и в совокупности с вышеперечисленными положительными сигналами, можно рассчитывать на улучшение макроэкономической ситуации в России, которое положительно отразится и на инвестиционной привлекательности российского рынка недвижимости.

В структуре сделок преобладает офисный сегмент, на долю которого приходится

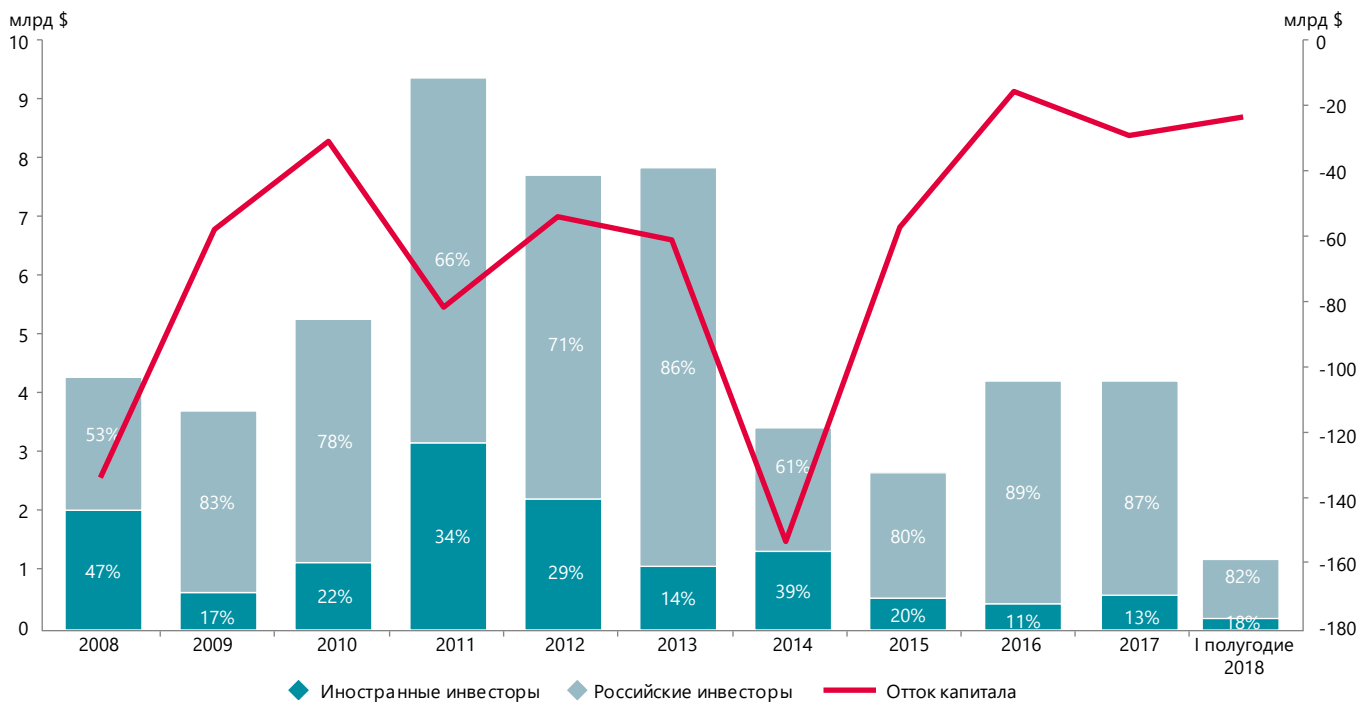
53% от общего объема инвестиционных сделок. В абсолютных значениях объем инвестиций в офисную недвижимость России составил \$643 млн. Одной из крупнейших сделок по покупке офисных площадей стала сделка по приобретению Рубеном Варданяном совместно с председателем правления «Роснано» Анатолием Чубайсом 3-й очереди московского бизнес-центра «Романов двор». Торговый сегмент привлек \$270 млн. инвестиций.

Динамика объемов инвестиционных сделок по сегментам (по сравнению с первым полугодием 2017г.)

Складская недвижимость	+263%
Гостиничная недвижимость	-12%
Офисная недвижимость	-20%
Торговая недвижимость	-63%

Источник: Knight Frank Research, 2018

## Объем инвестиций в коммерческую недвижимость / отток капитала



Источник: Knight Frank Research, 2018

Ключевой вклад внесла мультирегиональная сделка по покупке компанией Leroy Merlin двенадцати гипермаркетов «К-Раута». 11% от общего объема инвестиционных сделок пришлось на сделки по покупке участков под девелопмент, 10% - складских объектов, 3% - гостиничных. Стоит отметить, что единственным сегментом, продемонстрировавшим положительную динамику по объемам привлеченных инвестиций по сравнению с результатами I полугодия 2017 г., является складской сегмент, в котором прирост объемов инвестиций составил 263%. В остальных же сегментах отмечается уменьшение объемов привлеченных инвестиций: в гостиничном сегменте объем инвестиционных сделок снизился на 12%, в офисном – на 20%. Наиболее значительное снижение зафиксировано в сегменте торговой недвижимости (- 63%).

По итогам I полугодия 2018г., в региональном разрезе лидирует Санкт-Петербург, на долю которого приходится 50% от общего объема инвестиционных сделок. На рынке недвижимости Санкт-Петербурга среди наиболее значимых можно выделить сделку по выкупу администрацией города площадей в бизнес-центре «Невская ратуша» для размещения в нем некоторых

своих подразделений. Доля Московского региона в общем объеме инвестиционных сделок составляет 47%. Оставшиеся 3% от общего объема инвестиций приходятся на сделки по покупке объектов недвижимости в регионах России.

По сравнению с результатами I полугодия 2017 г. доля иностранных инвестиций в общем объеме инвестиционных сделок увеличилась на 3% и составила 18%. В дальнейшем в течение года ожидается закрытие ряда сделок с участием иностранных инвесторов, в том числе тех, которые ранее не были представлены на российском рынке недвижимости. Таким образом, прогнозируется увеличение доли иностранных инвестиций в общем объеме инвестиционных сделок до уровня 20–30%.

Несмотря на некоторое снижение инвестиционной активности во II квартале 2018 г., во II полугодии, по прогнозам аналитиков компании Knight Frank ожидается закрытие ряда крупных инвестиционных сделок в различных сегментах рынка и, как следствие, преодоление порога в \$5 млрд по итогам года при условии отсутствия шоков, а также сохранения благоприятной макроэкономической конъюнктуры.

Проведение чемпионата мира по футболу в России оказало сдерживающий эффект на инвестиционную активность на рынке недвижимости во II квартале 2018 г., однако в долгосрочной перспективе положительный эффект может быть более значительным. В рамках подготовки к проведению чемпионата мира в городах, принимавших матчи, была проведена масштабная работа по модернизации инфраструктуры, в особенности транспортной и гостиничной. В частности, в Москве за последний год номерной фонд гостиниц увеличился более чем на 4 000 единиц. В сфере транспортной инфраструктуры проводились мероприятия по расширению сети метро, создаются крупные ТПУ с торговой составляющей, реконструируются и создаются новые автомобильные магистрали. Таким образом, помимо создания новых объектов коммерческой недвижимости, улучшается транспортная доступность уже имеющихся и как следствие повышается инвестиционная привлекательность данных объектов.



ОФИСНАЯ  
НЕДВИЖИМОСТЬ

\$643 млн

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

\$58,5 млн

СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

9,25–9,75%, прогноз ▲  
СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИТОРГОВАЯ  
НЕДВИЖИМОСТЬ

\$270,5 млн

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

\$90 млн

СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

9,5–10,0%, прогноз ▲  
СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИСКЛАДСКАЯ  
НЕДВИЖИМОСТЬ

\$116 млн

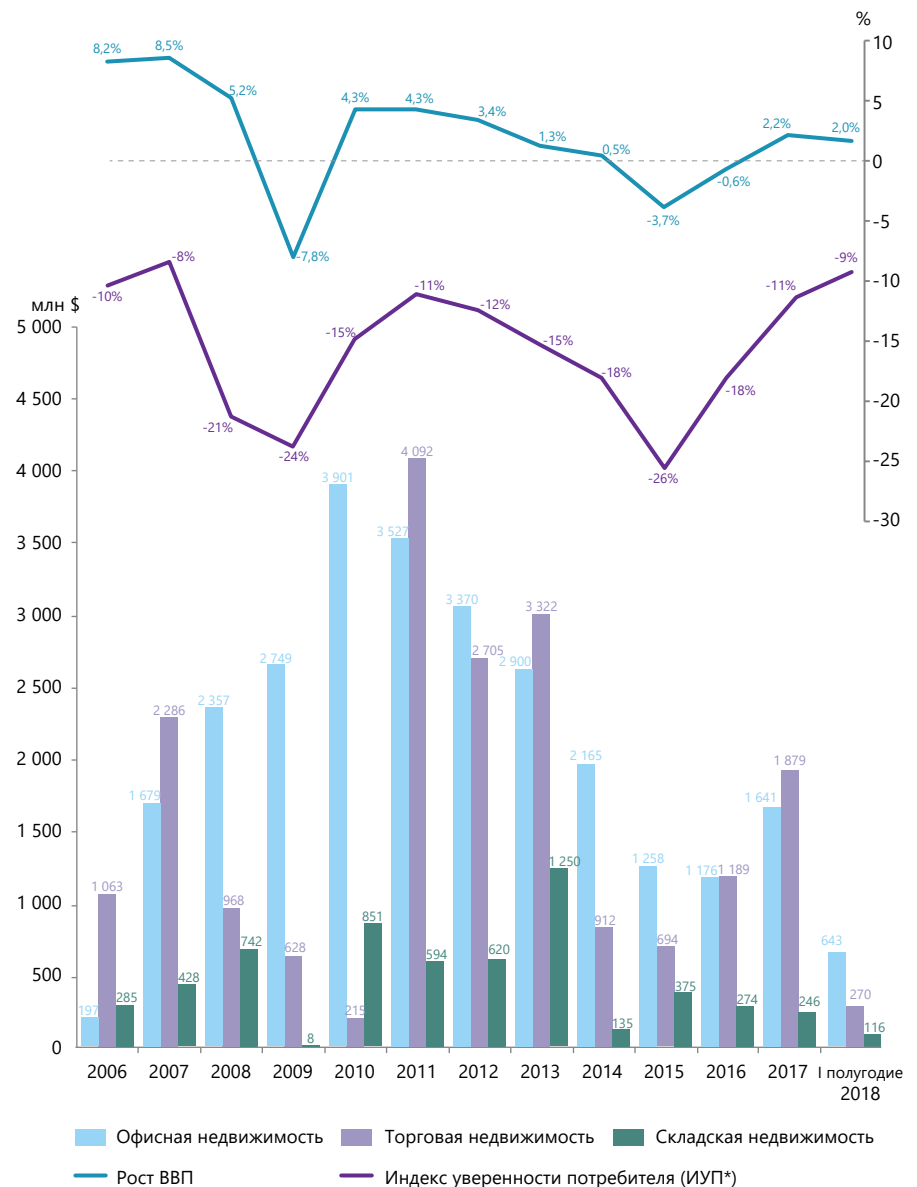
ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

\$23 млн

СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

11,0–11,75%, прогноз ▲  
СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

## Динамика роста ВВП и объемов инвестиций в объекты недвижимости



\* ИУП – индикатор, разработанный для измерения потребительской уверенности, определенной как степень оптимизма относительно состояния экономики, которую население выражает через свое потребление и сбережения. Определяется на основе ежеквартальных опросов Росстата во всех субъектах РФ, измеряется как относительный показатель количества положительных и отрицательных ответов из общего количества.

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

Алексей Новиков

Управляющий партнер

alexey.novikov@ru.knightfrank.com

+7 (495) 981 0000