



Обзор рынка инвестиций

Основные итоги I полугодия

По итогам I полугодия 2016 г. основные макроэкономические показатели продемонстрировали улучшение по сравнению с прогнозными значениями. Национальная валюта укреплялась в течение II квартала текущего года. Если в начале года колебания валюты составляли около 10% относительно среднего уровня курса, то в апреле – июне колебания курса относительно среднеквартального значения (65,93 руб./долл. США) уже составляли не более 4%.

Снижение волатильности рубля на фоне повышения прогнозов по ВВП, а также снижение ключевой ставки во II квартале 2016 г. до 10,5%, можно рассматривать как сигналы стабилизации экономики. Тем не менее участники инвестиционного рынка пока остаются достаточно осторожными, что и демонстрируют результаты II квартала 2016 г. По итогам I полугодия 2016 г. общий объем транзакций составил \$2,4 млрд, что в два раза превышает результаты за аналогичный период 2015 г. Однако из данного объема инвестиций на апрель – июнь пришлось только 23%, или \$547 млн. Столь низкий уровень инвестиционной активности во II квартале последний раз наблюдался в 2009 г., когда объем транзакций достиг аналогичного значения. В то же время по ряду активов как в Москве, так и в регионах продолжают переговоры по купле-продаже, что позволяет сохранить годовой прогноз на уровне \$4 млрд.

Текущая экономическая ситуация и сложности с обслуживанием долговых обязательств у ряда собственников приводят к возникновению ситуаций возврата залоговых активов кредиторам. При этом объем «денежных» сделок превышает квартальные показатели объемов инвестиций за предыдущие два года – в I полугодии 2016 г. их суммарный объем составил около \$1,3 млрд.

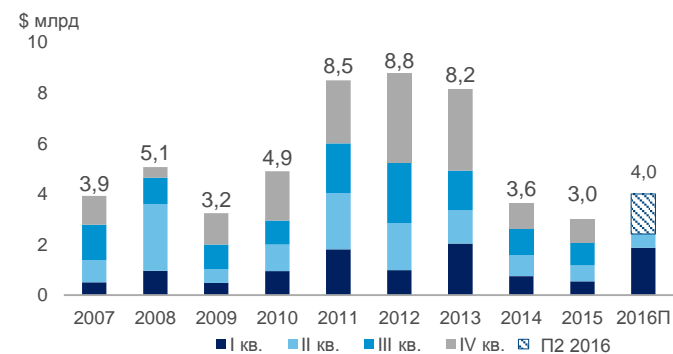
Основные индикаторы рынка в I полугодии 2016

ПОКАЗАТЕЛЬ	ЗНАЧЕНИЕ
Общий объем инвестиций, \$ млн	2 415
Офисная недвижимость	2 132
Торговая недвижимость	24
Складская недвижимость	147
Гостиничная недвижимость	112
Ставка капитализации, «прайм»*	
Офисная недвижимость	9,5-10,5%
Торговая недвижимость	9,5-10,5%
Складская недвижимость	12-13%

* Лучшие объекты коммерческой недвижимости в своем классе, сданные в аренду на рыночных условиях, расположенные в Москве, арендаторами в которых являются крупнейшие российские и международные компании.

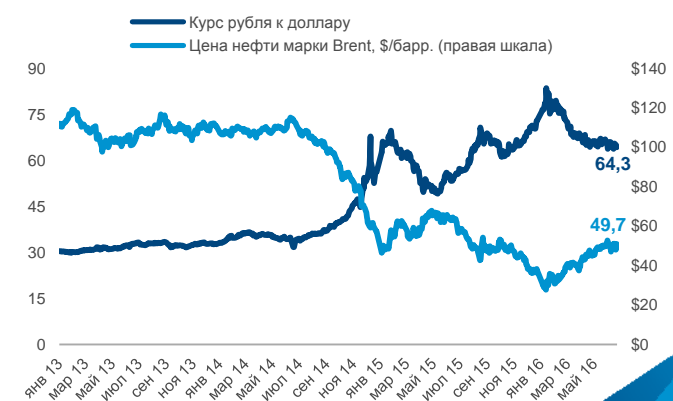
Источник: Colliers International

Объем инвестиций в недвижимость



Источник: Colliers International

Цена на нефть марки Brent и курс рубля к доллару



Источник: Colliers International

Распределение инвестиций

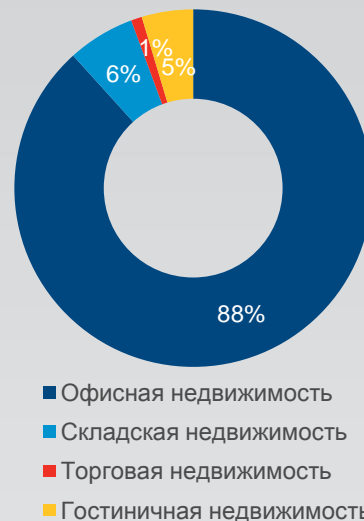
Наиболее востребованным и активным на инвестиционном рынке традиционно остается офисный сегмент. По итогам I полугодия 2016 г. на него пришлось 88% от общего объема инвестиций, или \$2,1 млрд. Годом ранее доля офисного сегмента в объеме инвестиций первого полугодия составляла 44% (\$514 млн). Наиболее крупными активами, сменившими собственников за анализируемый период, стали башни ММДЦ «Москва-Сити» – «Евразия» и «Эволюция» – и бизнес-центр «Президент Плаза».

Торговый сегмент, несмотря на наличие на рынке интересных активов, предлагаемых на продажу, пока остается не столь активным с точки зрения инвестиций. В общем объеме его доля не превышает 1%. Текущая стабилизация рынка и укрепление рубля постепенно выравнивают ситуацию в этом сегменте. Если еще год назад потенциальные покупатели с трудом могли проанализировать будущий доход от проекта из-за сложности прогнозирования арендного денежного потока, с одной стороны, и неопределенности пула арендаторов на фоне высокой ротации в ТЦ с другой стороны, то сейчас ситуация постепенно проясняется в условиях новых реалий. На наш взгляд, происходящая стабилизация рынка торговой недвижимости в целом приведет к росту инвестиционной активности в этом сегменте. Примером последних заключенных сделок в этом сегменте можно назвать продажу финской инвестиционной компанией Sponda ТЦ «Солнечный I». Покупателем выступила компания IT Development.

Что касается складского рынка, на нем по-прежнему сохраняется определенная инвестиционная активность. Основными интересантами по приобретению активов остаются преимущественно крупные российские инвесторы. В результате объем инвестиций в складском сегменте по итогам I полугодия 2016 г. достиг \$146 млн. Наиболее крупной сделкой стало приобретение РФПИ и арабским фондом Mubadala Development объектов группы РНК – «РНК-Чехов 3» (100 000 м² и земельный участок) и «РНК-Северное Шереметьево» (106 000 м²). Из региональных сделок можно отметить продажу складского комплекса компании «Евросиб» в Санкт-Петербурге. Покупателем выступила транспортная компания «Модуль», открывшая на площадке собственный терминально-логистический комплекс.

Средний объем сделки по итогам I полугодия остается выше показателей предыдущих лет – \$142 млн, что объясняется крупными транзакциями в офисном сегменте. В целом по итогам года мы ожидаем, что размер средней сделки также будет оставаться на высоком уровне.

Распределение инвестиций по типу недвижимости в I полугодии 2016



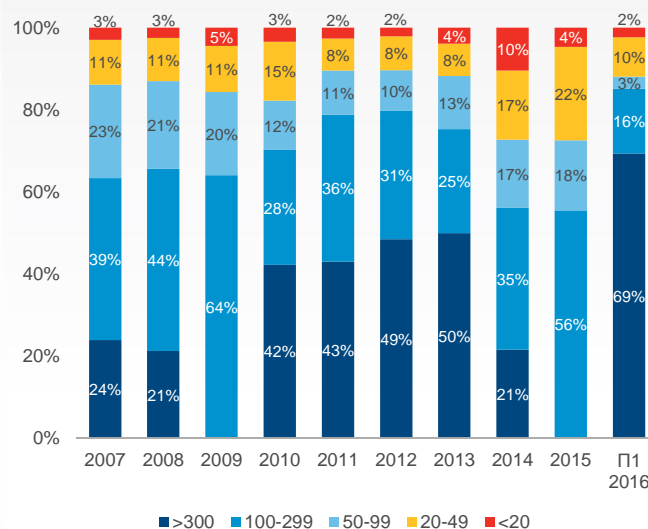
Источник: Colliers International

Динамика ставок капитализации в Москве



Источник: Colliers International

Распределение инвестиций по размеру сделки, % от объема



Источник: Colliers International

В региональном распределении сделок Москва сохраняет лидирующие позиции по объему инвестиций. В I полугодии 2016 г. на нее пришлось 92% от общего объема транзакций, или \$2,2 млрд. Сохраняется активность в Санкт-Петербурге – с начала года здесь было закрыто сделок в коммерческой недвижимости на сумму около \$148 млн, что существенно превышает результаты I полугодия 2015 г., когда объем инвестиций в коммерческую недвижимость составил \$90 млн.

Российский рынок недвижимости остается ориентированным на внутренний капитал, а доля иностранных инвесторов в закрытых сделках сохраняется на низком уровне. Несмотря на небольшое число транзакций с участием иностранного капитала, география инвесторов включает такие страны, как США, Германия, Чехия, ОАЭ и ряд других.

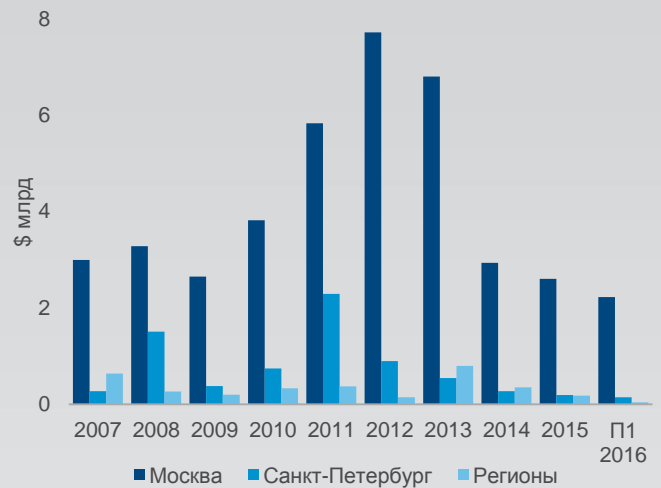
Также по итогам первого полугодия был зафиксирован высокий объем денежных средств, размещенных в недвижимость со стороны конечных пользователей. И хотя число подобных сделок невелико, на них пришлось около 84% от всего объема инвестиций в I полугодии 2016 г.

Тенденции и прогнозы

Текущая стабилизация основных макроэкономических факторов может оказать положительное влияние на российский инвестиционный рынок. При этом российский капитал продолжит доминировать на рынке. В то же время нельзя не отметить текущий процесс перехода объектов недвижимости во владение банков в связи с неисполнением долговых обязательств текущими собственниками. Масштабы этого процесса будут определяться способностью собственника исправить ситуацию в проекте и настроением финансовых структур идти на компромиссы. В случаях, где собственники смогут улучшить ситуацию, банки, вероятнее всего, будут применять более гибкий подход при обсуждении реструктуризации долга. Однако нельзя исключать того, что подобный процесс затронет не все проблемные активы, и в результате банковские структуры могут стать более активными игроками рынка недвижимости, выступая не только кредиторами, но и собственниками крупных столичных объектов, и, возможно, формируя свой собственный пул активов для дальнейшей продажи.

По мере стабилизации валютных курсов и нефтяных цен мы ожидаем активизации рынка и как роста числа транзакций, так и возобновления переговоров по активам, находящимся в экспозиции. Мы также ожидаем сохранения фокуса инвесторов на высококачественные и ликвидные объекты со стабилизированным доходом и понятными долгосрочными договорами аренды.

Территориальное распределение инвестиций



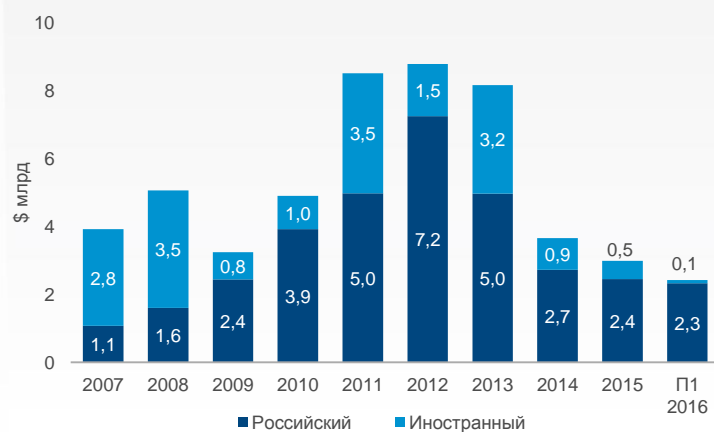
Источник: Colliers International

Распределение инвестиций по типу инвестора



Источник: Colliers International

Распределение инвестиций по источнику капитала



Источник: Colliers International

554 офиса в 66 странах на 6 континентах

США: **153**

Канада: **34**

Латинская Америка: **24**

Тихоокеанский регион,

Азия: **231**

Европа, Ближний Восток,

Африка: **112**

\$2,5

млрд

годовой доход

185,8

млн м²

в управлении

16 000

профессионалов

Colliers International Россия

123317 Москва

Пресненская набережная, д. 10

БЦ «Башня на Набережной», блок С, 52 этаж

Тел. +7 495 258 51 51

191186 Санкт-Петербург

Вольнский пер., д. 3

БЦ «Северная Столица»

Тел. +7 812 718 36 18



www.colliers.ru

новый сайт по жилой недвижимости

www.colliersdom.com

Николай Казанский
Управляющий партнер
nikolay.kazanskiy@colliers.com

Владимир Сергунин
Партнер
vladimir.sergunin@colliers.com

Станислав Бибик
Партнер
stanislav.bibik@colliers.com

Анна Никandroва
Партнер
anna.nikandrova@colliers.com

Амель Джерруди
Региональный директор департамента управления проектами и контроля строительства
amel.djerroudi@colliers.com

Вера Зименкова
Региональный директор департаментов по работе с корпоративными клиентами и
офисной недвижимости
vera.zimenkova@colliers.com

Андрей Косарев
Генеральный директор, офис в Санкт-Петербурге
andrey.kosarev@colliers.com

Владислав Николаев
Региональный директор департамента стратегического консалтинга
vladislav.nikolaev@colliers.com

Дмитрий Романов
Региональный директор департамента оценки
dmitry.romanov@colliers.com

Элеонора Богданова
Директор по развитию бизнеса складского и индустриального направления
eleonora.bogdanova@colliers.com

Кермен Мастиев
Директор отдела продаж офисной недвижимости
kermen.mastiev@colliers.com

Франсуа Нонненмашер
Директор департамента представления интересов арендаторов
francois.nonnenmacher@colliers.com

Екатерина Подлесных
Руководитель департамента street retail по России
ekaterina.podlesnykh@colliers.com

Екатерина Фонарева
Директор департамента жилой недвижимости
ekaterina.fonareva@colliers.com

Елизавета Конвей
Руководитель отдела. Департамент жилой недвижимости Санкт-Петербург
elizaveta.conway@colliers.com

Саян Цыренов
Директор департамента рынков капитала
sayan.tsyrenov@colliers.com

Ольга Козлитина
Региональный директор департамента маркетинга и PR
olga.kozlitina@colliers.com

Вероника Лежнева
Директор департамента исследований
veronika.lezhneva@colliers.com

Colliers International Group Inc. (Nasdaq: CIGI, TSX: CIG) является мировым лидером в области коммерческой недвижимости. Компания насчитывает более чем 16 000 профессионалов, работающих в 554 офисах в 66 странах мира. Специалисты Colliers предоставляют полный комплекс профессиональных консалтинговых и агентских услуг арендаторам, владельцам коммерческой недвижимости и инвесторам по всему миру. Услуги включают в себя брокеридж, глобальные решения для корпоративных клиентов, инвестиционные продажи, управление проектами и эффективное планирование рабочего пространства, управление недвижимостью и активами, консалтинг, оценку, а также специализированные исследования рынка. Colliers International уже 10 лет подряд входит в рейтинг «100 лучших аутсорсинговых компаний мира (The Global Outsourcing 100)» по версии Международной ассоциации профессионалов аутсорсинга (IAOP), что является уникальным случаем на рынке консалтинговых услуг в сфере недвижимости.

Деятельность Colliers International в России началась в 1994 году, на сегодняшний день в офисах в Москве и Санкт-Петербурге работает более 250 сотрудников. Компания является членом «Ассоциации менеджеров России», Российской гильдии управляющих и девелоперов (РГУД), Российского Совета по экологическому строительству, Российского Совета Торговых Центров (РСТЦ), а также Ассоциации Менеджеров России.

Copyright © 2016 Colliers International

Данный отчет является общим исследованием рынка недвижимости и основан на собственных или предоставленных нам материалах, которые мы считаем достоверными. При составлении данного отчета основными нашими принципами были точность и полнота информации, однако мы не предоставляем никаких гарантий отсутствия фактических ошибок. Мы будем признательны, если Вы сообщите нам о таких ошибках для оперативного редактирования информации. Colliers International не несет никакой ответственности за ущерб или убытки, возникшие по причине неточностей или некорректности информации, содержащейся в данном отчете.



Accelerating success.