

Обзор рынка инвестиций

Основные итоги I квартала

С начала года колебания национальной валюты составили около 10% относительно средневзвешенного значения за I квартал (74,91 руб./долл. США) – от 67,5 до 83,6 рублей за доллар США по курсу ЦБ РФ. Подобная высокая волатильность рубля вынуждает стороны пересматривать условия сделок, что в целом затягивает процесс принятия решений по текущим транзакциям. Кроме того, по-прежнему остается сложным анализ стоимости активов в текущих рыночных условиях, что также негативно отражается на готовности инвесторов заходить в новые сделки.

Начало 2016 г. стало довольно активным периодом на рынке коммерческой недвижимости России. По итогам I квартала 2016 г. общий объем транзакций составил \$1,87 млрд, что стало самым высоким результатом начала года с 2013 г., когда объем инвестиций за I квартал составил \$2,03 млрд. Несмотря на столь высокие показатели, следует отметить, что далеко не все закрытые сделки были проведены с привлечением собственных средств – в ряде случаев речь идет о неденежных транзакциях. Тем не менее объем «денежных» сделок превышает квартальные показатели объемов инвестиций за предыдущие два года – в I квартале 2016 г. их суммарный объем составил более \$1 млрд.

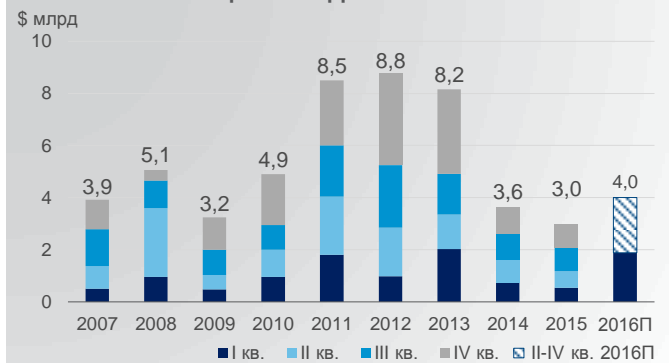
Российский рынок недвижимости остается ориентированным на внутренний капитал, а доля иностранных инвесторов в закрытых сделках сохраняется на низком уровне. Постепенный переход всех сегментов рынка коммерческой недвижимости в рублевую зону, продолжающийся и в начале текущего года, также снижает интерес иностранных игроков. Также одной из основных тенденций начала года стал рост числа сделок, заключаемых конечными пользователями объекта: на них пришлось около 91% от всего объема инвестиций в I квартале 2016 г.

Основные индикаторы рынка, I кв. 2016	
ПОКАЗАТЕЛЬ	ЗНАЧЕНИЕ
Общий объем инвестиций, \$ млн	1 868
Офисная недвижимость	1 685
Торговая недвижимость	13
Складская недвижимость	125
Гостиничная недвижимость	45
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 и 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

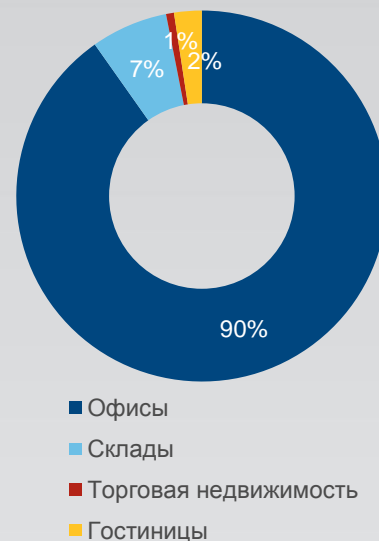
По итогам I квартала 2016 г. доля офисного сектора в общем объеме инвестиций составила около 90%, что обусловлено закрытием сделок по покупке башен, расположенных в ММДЦ «Москва-Сити», – «Евразия» и «Эволюция». Оба здания будут использоваться покупателями для консолидации и размещения собственных офисов. Для сравнения: годом ранее доля офисного сегмента в объеме инвестиций первого квартала 2015 г. составляла 62% (\$333 млн). В течение текущего года мы увидим еще несколько сделок в офисном сегменте. Так, например, компания «Яндекс» подписала соглашение о приобретении 80 000 м² в составе бизнес-центра «Красная Роза». Примечательно, что эта сделка также иллюстрирует две последние тенденции рынка – интерес конечных пользователей к качественным офисным объектам и использование альтернативных вариантов оплаты (в данном случае – допэмиссии акций). Также ожидается закрытие сделки по приобретению компанией O1 Properties офисного комплекса «Аврора бизнес парк».

Торговый сегмент в начале 2016 г. не продемонстрировал высокой активности с точки зрения инвестиций, составив в общем объеме менее 1%. Однако мы наблюдаем определенный интерес со стороны инвесторов к высококачественным торговым объектам. Изменение коммерческих условий по торговым центрам и переход большинства объектов на рублевые ставки привели к снижению готовности инвестировать в этот сегмент, однако по мере стабилизации рынка мы ожидаем конвертации текущего интереса в реальные сделки.

Определенную стабильность демонстрирует складской сегмент. Объем инвестиций в этот сектор по итогам I квартала составил около \$125 млн. Наиболее крупной сделкой стало приобретение РФПИ и арабским фондом Mubadala Development объектов группы PNK – «PNK-Чехов 3» (100 000 м² и земельный участок) и «PNK-Северное Шереметьево» (106 000 м²).

Присутствие в числе сделок, закрытых в I квартале, нескольких крупных транзакций привело к увеличению размера средней сделки до \$266 млн. Текущий объем сделок, находящихся в процессе переговоров, дает основание полагать, что по итогам года размер средней сделки превысит не только показатели 2015 г., когда речь шла о среднем размере сделки \$58 млн, но и предыдущих лет.

Распределение инвестиций по типу недвижимости в I кв. 2016



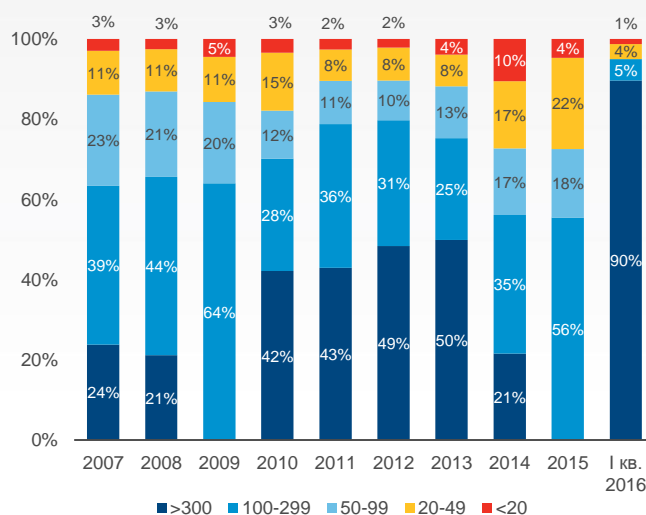
Источник: Colliers International

Динамика средних ставок капитализации в Москве, «прайм»



Источник: Colliers International

Распределение инвестиций по размеру сделки, % от объема



Источник: Colliers International

Основной объем инвестиций в российскую коммерческую недвижимость традиционно сосредоточен в Москве, на которую в I квартале 2016 г. пришлось около 95% от общего объема транзакций. Также определенная активность наблюдалась в Санкт-Петербурге – в абсолютном выражении здесь было закрыто сделок в коммерческой недвижимости на сумму около \$90 млн (для сравнения: за весь 2015 г. объем инвестиций в коммерческую недвижимость Петербурга составил \$197 млн). Региональные рынки пока не могут похвастаться интересом со стороны инвесторов.

Тенденции и прогнозы

В течение 2016 г. инвестиционная активность на российском рынке будет определяться макроэкономической ситуацией в стране. По нашим оценкам, суммарный объем инвестиций в коммерческую недвижимость России составит около \$4 млрд, при этом знаковые сделки придутся на Московский регион.

В случае стабилизации валютных курсов и нефтяных цен мы ожидаем активизации рынка и как роста числа транзакций, так и возобновления переговоров по активам, находящимся в экспозиции. Будет сохраняться фокус инвесторов на высококачественные и ликвидные объекты со стабилизированным доходом и понятными долгосрочными договорами аренды. Также будет сохраняться интерес к приобретению офисных зданий со стороны конечных пользователей.

На фоне осторожного поведения иностранных инвесторов российский капитал продолжит доминировать на инвестиционном рынке.

Территориальное распределение инвестиций



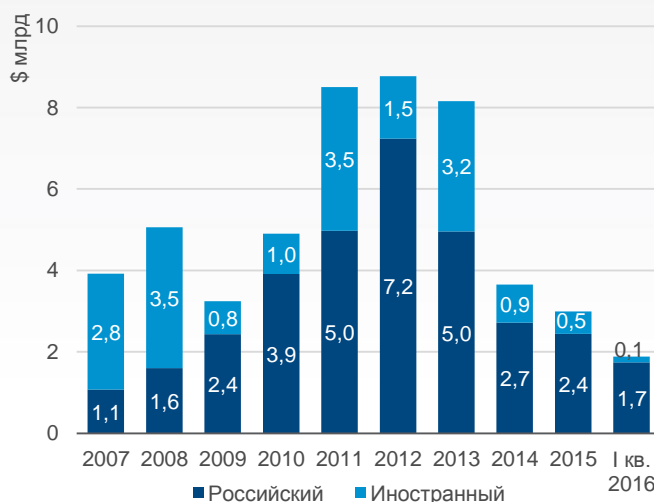
Источник: Colliers International

Распределение инвестиций по типу недвижимости в I кв. 2016



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-й этаж

Тел. +7 495 258 51 51

191186 Санкт-Петербург

Волынский пер., д. 3

БЦ «Северная Столица»

Тел. +7 812 718 36 18



colliers.ru

Николай Казанский

Управляющий партнер
nikolay.kazanskiy@colliers.com

Владимир Сергунин

Партнер
vladimir.sergunin@colliers.com

Станислав Бибик

Партнер, исполнительный директор департамента рынков капитала
stanislav.bibik@colliers.com

Анна Никандрова

Партнер, региональный директор департамента торговой недвижимости
anna.nikandrova@colliers.com

Маргарита Аристархова

Региональный директор департамента управления недвижимостью
margarita.aristarkhova@colliers.com

Амель Джерруди

Исполнительный 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

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: CIG, 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. Согласно последнему исследованию The Lipsey Company и журнала National Real Estate Investor, Colliers International входит в тройку самых узнаваемых в мире брендов на рынке коммерческой 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 (PCTC), 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.