



Обзор рынка инвестиций

Основные итоги III квартала

На протяжении последних двух кварталов основные макроэкономические показатели остаются стабильными. По последним оценкам Oxford Economics, годовой уровень снижения ВВП России в 2016 г. не превысит 1%, а уже в 2017 г. можно ожидать плавного роста валового регионального продукта на уровне 1%-1,5%. Курс национальной валюты продолжает стабилизироваться, что выражается в низком уровне колебаний курса рубля к доллару и постепенном его укреплении от 74,91 руб./долл. США в I квартале до 64,6 руб./долл. США в III квартале текущего года. 19 сентября решением Совета директоров ЦБ РФ ключевая ставка ЦБ была снижена еще на 0,5 п.п. и составляет на текущий момент 10%, вернувшись на уровень ноября-декабря 2014 г.

Текущий инвестиционный рынок формируется разными типами транзакций, при этом доминирующими на рынке остаются сделки купли-продажи офисных объектов конечными пользователями, а также долговые транзакции, когда объект недвижимости переходит банку в качестве обеспечения по кредиту. Из последних знаковых сделок такого типа можно отметить сделку с Башней «Евразия», которая перешла во владение ВТБ, а также сделку с БЦ «Президент Плаза», собственником которой стал Сбербанк.

По итогам первых девяти месяцев 2016 г. объем инвестиций в коммерческую недвижимость достиг \$3,5 млрд, превысив таким образом суммарный результат за весь 2015 г. По итогам III квартала общий объем транзакций достиг \$1,03 млрд, что на 16% выше результатов за аналогичный период прошлого года. Принимая во внимание число сделок, находящихся в настоящее время на продвинутой стадии переговоров, итоговые объемы инвестиций в 2016 г. могут быть скорректированы до \$4,5 млрд против ранее заявлявшихся \$4 млрд. Средний размер закрытых с начала года сделок составляет около \$113 млн, что объясняется рядом крупных транзакций в офисном сегменте. Годом ранее данный показатель достигал \$58 млн.

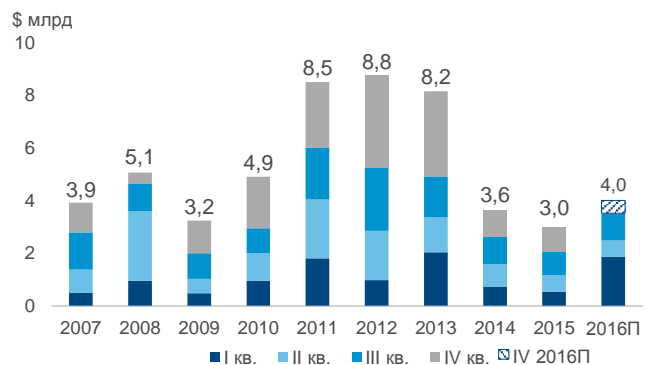
Основные индикаторы рынка, III кв. 2016

ПОКАЗАТЕЛЬ	ЗНАЧЕНИЕ
Общий объем инвестиций, \$ млн	3 505
Офисная недвижимость	2 880
Торговая недвижимость	270
Складская недвижимость	239
Гостиничная недвижимость	116
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

Динамика ставок капитализации в Москве, «прайм»



Источник: Colliers International

Распределение инвестиций

На протяжении последних двух лет самым популярным типом активов коммерческой недвижимости для приобретения остается офисный сегмент. В январе-сентябре 2016 г. на него пришлось рекордные \$2 880 млн, или 82% от общего объема инвестиций. Годом ранее офисный сегмент хоть и сохранял лидирующее положение, но его доля в объеме инвестиций составляла 42%, или \$859 млн. Столь высокие результаты этого года достигаются в первую очередь за счет нескольких крупных транзакций. Помимо сделок по приобретению офисных зданий под собственное размещение, а также долговых транзакций, среди наиболее крупных инвестиционных сделок в офисном сегменте можно отметить покупку бизнес-центра «Аврора Бизнес Парк» компанией O1 Properties (\$400 - \$450 млн), покупку БЦ Marr Plaza НПФ «Газфонд» (4,8 млрд руб.), покупку БЦ на Садовнической наб., д.69 управляющей компанией «Градиент» (\$30 млн) и покупке здания компанией Rioteks Group за \$20 млн.

Складской сегмент также остается привлекательным для инвестиций. Из последних закрытых сделок в этом сегменте стоит отметить покупку склада площадью более 80 000 м² в индустриальном парке «PNK Толмачево» АО «Сбербанк управление активами» и приобретение ЛП «Никольское» структурами группы «БИН». Суммарный объем инвестиций с начала года составил почти \$240 млн, что ниже результатов предыдущих лет, однако, по нашим оценкам, итоговые показатели инвестиционной активности в складском сегменте к концу года увеличатся.

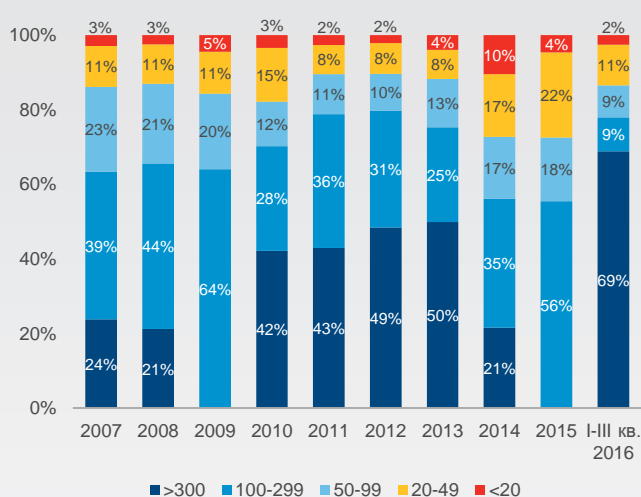
Торговый сегмент пока остается не столь активным, хотя в настоящее время ведутся переговоры по ряду крупных активов, которые могут конвертироваться в закрытые транзакции. Кроме того, список уже предлагающихся на рынке крупных торговых центров может пополниться – инвестиционная компания Immofinanz рассматривает возможность продажи принадлежащих ей активов в России, в частности сеть ТРЦ «Золотой Вавилон», ТЦ «Пятая Авеню» и ТЦ GoodZone. Из последних закрытых инвестиционных сделок можно отметить продажу ТЦ «Солнечный I». Также в последние несколько месяцев состоялось несколько сделок по перепродаже долей в торговых центрах – Russian Development Fund продал 55% долей в ТЦ «Зеленопарк», а компания Mercury консолидировала площади ЦУМа. Кроме того, в Санкт-Петербурге была закрыта сделка по продаже «Корпорации СБР» (сеть DIY-гипермаркетов «Метрика»), в собственности которой оставалось четыре гипермаркета сети, а также ряд других активов.

Распределение инвестиций по типу недвижимости в I-III кв. 2016



Источник: Colliers International

Распределение инвестиций по размеру сделки, % от объема



Источник: Colliers International

Распределение инвестиций по типу инвестора



Источник: Colliers International

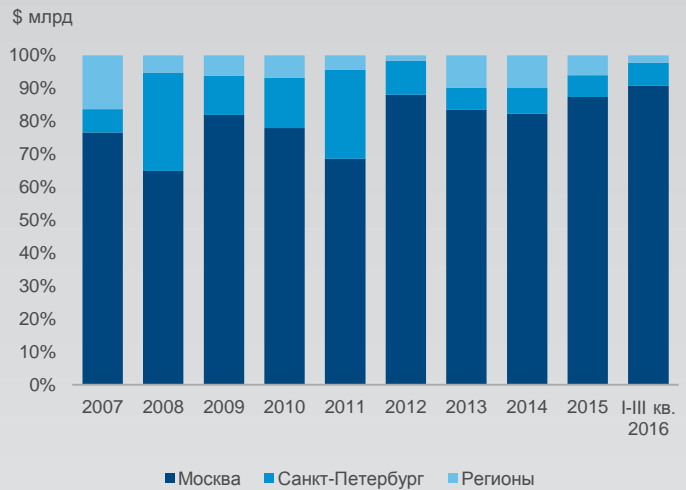
Как и в 2015 г., в 2016 г. на инвестиционном рынке наблюдается тенденция к доминированию российского капитала, в то время как доля иностранных инвесторов в закрытых сделках сохраняется на низком уровне. Несмотря на небольшое число транзакций с привлечением иностранного капитала, стоит выделить крупную сделку в складском сегменте – приобретение комплексов «PNK Чехов 3» и «PNK Северное Шереметьево» арабским фондом Mubadala в партнерстве с РФПИ.

Москва сохраняет лидирующие позиции по объему инвестиций. По итогам трех кварталов 2016 г. на нее пришлось 90% от общего объема транзакций, или \$3,1 млрд. На втором месте по объему закрытых сделок остается Санкт-Петербург, на который приходится 7% от общего объема инвестиций, или около \$250 млн.

Тенденции и прогнозы

- Мы наблюдаем тенденцию сокращения присутствия иностранных инвесторов на российском рынке, прежде всего это относится к западноевропейским фондам и компаниям. Так, например, в течение последних нескольких лет финская инвестиционная компания Sponda продолжает продавать свои российские активы. В то же время со стороны российских инвесторов наблюдается тенденция к увеличению доли рынка крупными игроками (группа «БИН», O1 Properties, РФПИ и ряд других), у которых есть доступ к различным инструментам привлечения средств. Таким образом, в краткосрочной перспективе российский капитал будет оставаться доминирующим на инвестиционном рынке.
- По-прежнему наиболее интересными для инвесторов остаются премиальные объекты коммерческой недвижимости – высококачественные бизнес-центры в ключевых деловых районах Москвы с долгосрочными договорами аренды и гарантиями по срокам аренды и оплате арендных платежей. Определенный интерес со стороны инвесторов сохраняется к складским комплексам с ключевыми российскими и международными компаниями в качестве арендаторов.
- Другим видом активов, которые могут показать хорошую доходность, являются качественные торговые центры, отличающиеся хорошей локацией и высоким покупательским трафиком. С учетом того, что на протяжении последних двух лет мы наблюдали корректировку ставок аренды в торговом сегменте и перевод расчетов в рублевую зону, такие объекты обладают значительным потенциалом роста по мере восстановления рынка.

Территориальное распределение инвестиций



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

Волынский пер., д. 3

БЦ «Северная Столица»

Тел. +7 812 718 36 18



www.colliers.ru

www.colliersdom.com

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.

Николай Казанский

Управляющий партнер
nikolay.kazanskiy@colliers.com

Владимир Сергунин

Партнер
vladimir.sergunin@colliers.com

Станислав Бибик

Партнер
stanislav.bibik@colliers.com

Анна Никандрова

Партнер
anna.nikandrova@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, офис в Москве
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: 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.



Accelerating success.