

ОБЗОР



III КВАРТАЛ 2017 ГОДА
РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ
Россия



РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ



Алан Балоев
Директор департамента финансовых рынков и инвестиций компании Knight Frank

«По итогам 9 месяцев на рынке коммерческой недвижимости сохраняется достаточно высокая активность. При этом, общий объем инвестиционных сделок ниже прогнозируемых ранее значений в силу различных факторов, определивших стратегию инвесторов. К существенным можно отнести санацию двух крупных частных банков, которая была воспринята рынком по-разному. Отсутствие положительных сигналов по санкциям со стороны Запада также можно отнести к негативным факторам, вынуждающим инвесторов быть осторожными в принятии решений. Тем не менее, до конца года показатели могут существенно подрасти за счет нескольких крупных сделок, в том числе портфельных, которые находятся в завершающей стадии, и стороны традиционно пытаются успеть закрыть сделки до конца календарного года».

Основные показатели

	I-III кв. 2015	I-III кв. 2016	I-III кв. 2017
Общий объем инвестиционных сделок, млрд \$	1,9	2,0	1,93
Общее количество инвестиционных сделок	28	41	30
Средний объем сделки, млн \$	67,9	46	64,4

Источник: Knight Frank Research, 2017

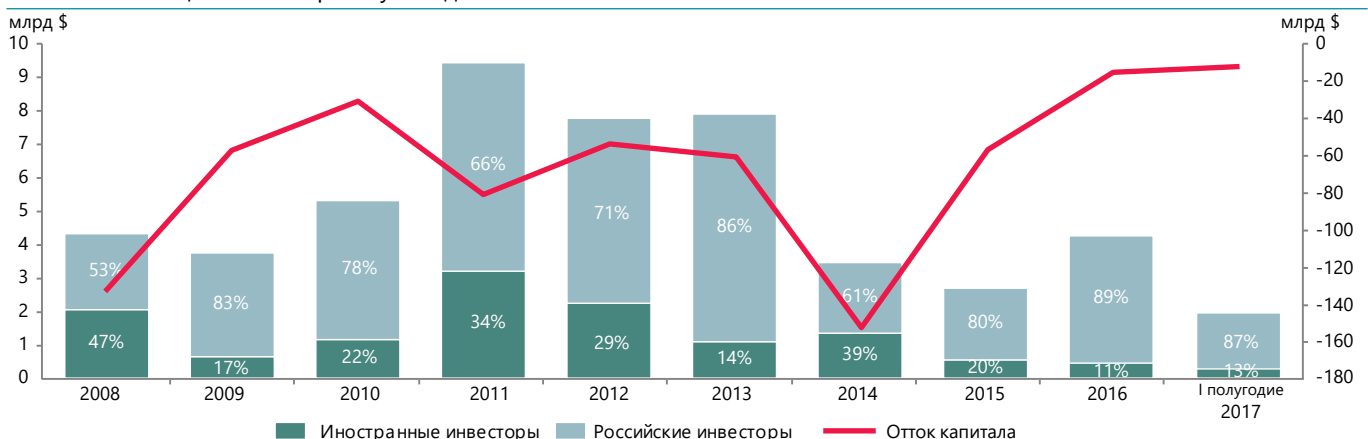
Общий объем инвестиционных сделок по итогам первых трех кварталов 2017 года снизился по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 3,5% и составил \$1,93 млрд. При этом стоит отметить резкое снижение активности инвесторов лишь в третьем квартале, тогда как первые два квартала демонстрировали неплохую динамику, позволявшую прогнозировать преодоление совокупных показателей 2016 года. Общий объем инвестиционных сделок в третьем квартале нынешнего года составил \$229,3 млн, что является одним из самых низких квартальных показателей за последние 5 лет. Такие скромные показатели третьего квартала заставляют аналитиков Knight Frank пересмотреть годовой прогноз в сторону понижения.

В экономике России произошел ряд событий, прямо или косвенно повлиявших на инвестиционный климат в стране. На фоне рекордно низкой инфляции (3,3%) Центральным банком РФ было принято решение о снижении ключевой ставки на 0,5 процентных пункта – до уровня 8,5% годовых. Этот фактор положительно влияет на инвестиционную привлекательность рынка недвижимости.

К отрицательным факторам можно отнести серьезные проблемы, с которыми столкнулся банковский сектор. Центральный банк вынужден был начать процедуру санации в нескольких крупных российских банках, таких как «Открытие» и «Бинбанк». Также стоит отметить, что вопреки ожиданиям инвесторов, смягчения санкций со стороны Запада не произошло. Напротив, в августе президент США Дональд Трамп подписал закон о расширении санкций в отношении России, в следствие чего инвесторы вынуждены более взвешенно подходить к выбору объектов для инвестирования.

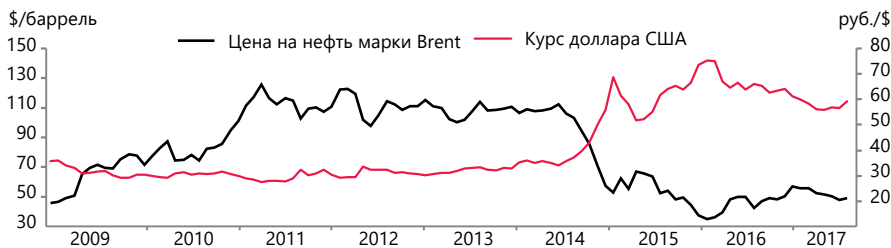
Учитывая нестабильную экономическую ситуацию в России, международные рейтинговые агентства продолжают придерживаться консервативного подхода в своих оценках. Так, международное рейтинговое агентство Standard & Poor's подтвердило долгосрочные рейтинги Российской Федерации по обязательствам в иностранной валюте на уровне «BB+», а в национальной валюте «BBB-» с позитивным прогнозом, предполагающим повышение оценки в случае улучшения экономической ситуации в стране.

Объем инвестиций в коммерческую недвижимость / отток капитала

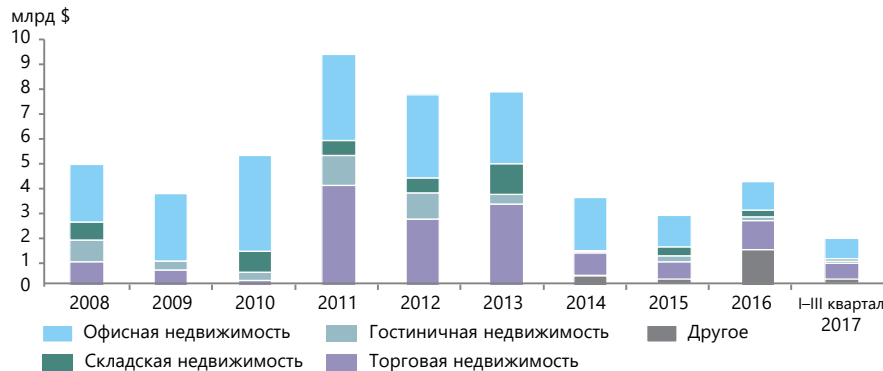


Источник: Knight Frank Research, Центральный банк РФ, 2017

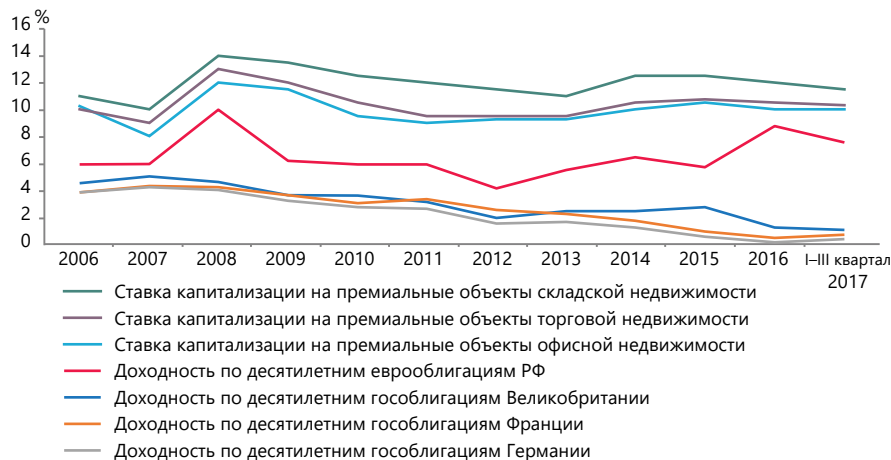
Динамика цены на нефть марки Brent и курса доллара США



Объем инвестиций в коммерческую недвижимость по секторам



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



Источник: Knight Frank Research, Investing.com, 2017

В подобных условиях инвесторы проявляют умеренный интерес к рынку недвижимости и осуществляют сделки лишь с объектами, способными приносить стабильный доход.

В структуре сделок традиционно лидируют офисный (43%) и торговый (41%) сегменты. В региональном разрезе можно отметить небольшое смещение активности из Москвы и Санкт-Петербурга в регионы – доля региональных сделок возросла до 4%. В третьем квартале продолжилась тенденция по снижению активности иностранных инвесторов. Доля иностранных инвестиций в общем объеме инвестиционных сделок снизилась с 15% (по итогам первого полугодия) до 13%.

Рынок инвестиций, помимо прямых сделок по покупке активов, продолжает развиваться и за счет финансовых инструментов. Крупные девелоперы продолжают практику эмиссии облигаций с целью привлечения средств. Компании «О1 Груп Финанс» и «Группа компаний «ПИК» утвердили программы биржевых облигаций объемом до 70 млрд рублей и до 10 млрд рублей соответственно, «ОПИН» завершил допэмиссию объемом 26 млрд рублей.

С учетом вышеперечисленных факторов и скромных показателей третьего квартала аналитики компании Knight Frank прогнозируют совокупный годовой объем инвестиционных сделок на уровне сопоставимом с показателями 2016 года – около \$4 млрд.

В России традиционно наиболее привлекательными с точки зрения инвестиций в недвижимость являются офисный и торговый сегменты: в разные годы их совокупная доля достигала 80-90% в общем объеме инвестиционных сделок. Однако сейчас возникают предпосылки к увеличению инвестиционной привлекательности складского сегмента и увеличению доли сделок со складскими объектами. Данная тенденция соответствует европейским трендам. Так, согласно отчету Knight Frank «European Commercial Property Outlook 2017», в Европе наблюдается резкий прирост инвестиций в складскую недвижимость, обусловленный высокими ставками капитализации на высококачественные складские объекты, а также стремительным развитием сферы электронной коммерции. Развитие электронной коммерции приводит к возникновению потребности в расширении сети распределительных центров для осуществления доставки день в день. В 2017 году, благодаря крупнейшей сделке built-to-suit с интернет-ритейлером Wildberries, доля профиля «online-торговля» в общей структуре спроса на складские помещения в Московском регионе в 2017 году достигла рекордных 43%. Общий объем сделок по продаже проектов built-to-suit в Московском регионе также вырос по сравнению с предыдущим годом – на 34% и составил 216 000 м², в регионах рост достиг 53% – до 76 289 м². Благодаря способности складского сегмента генерировать стабильный долгосрочный денежный поток за счет долгосрочных договоров аренды, складской сегмент начинает становиться более выгодным, при этом он остается наименее рискованным для инвесторов.

Стоит отметить, что ставка капитализации на высококачественные складские объекты класса А в России находится на уровне 11,5–12%, что более чем в два раза превышает среднеевропейские показатели и несколько выше, чем в других сегментах коммерческой недвижимости.

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

\$834 млн
ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

\$64,2 млн
СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

9,5–10,0%, прогноз ▼
СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

\$788 млн
ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

\$98,5 млн
СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

9,5–10,5%, прогноз ▼
СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

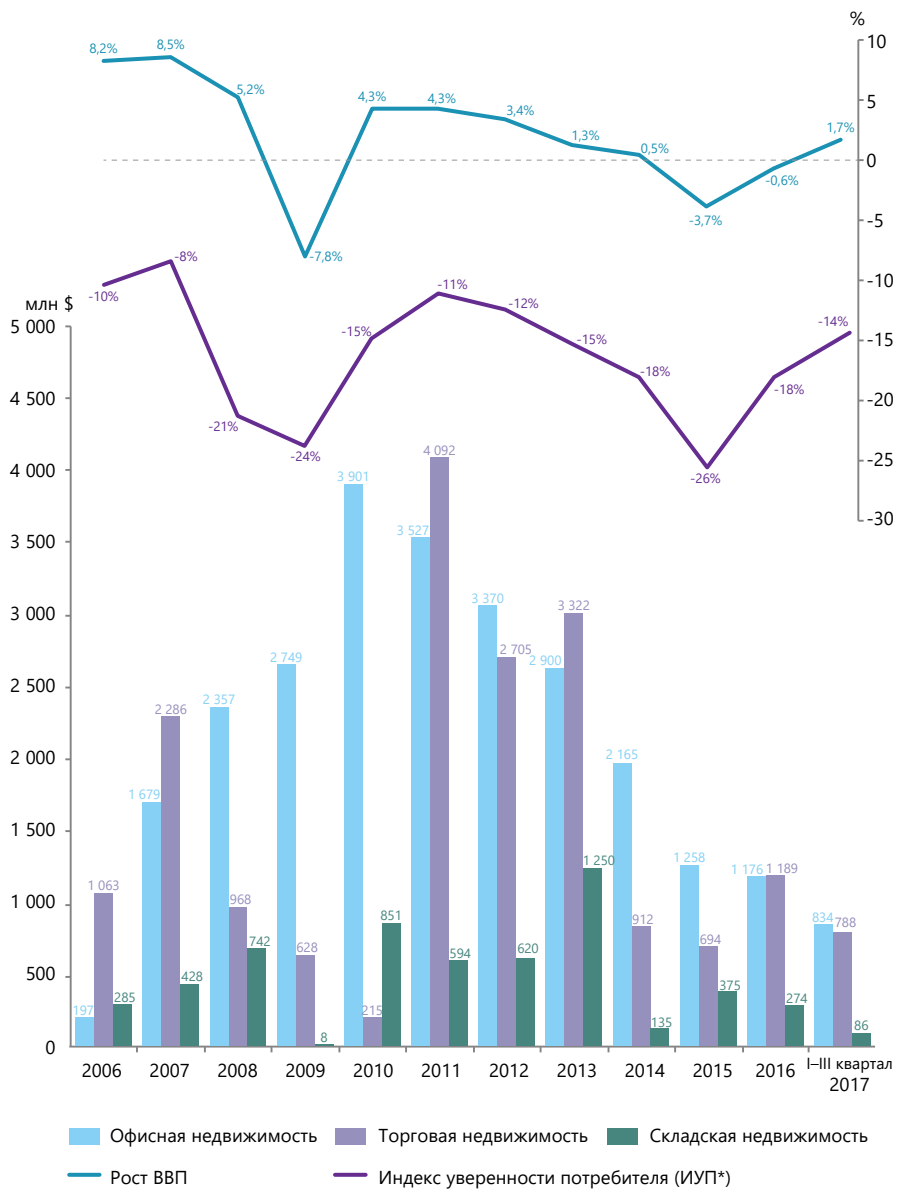
СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

\$86 млн
ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

\$28,7 млн
СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

11,5–12,0%, 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, 2017

© Knight Frank LLP 2017 – 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
Алан Балоев
Директор
alan.baloev@ru.knightfrank.com

+7 (495) 981 0000