



ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ И АНАЛИЗ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ АКТИВОВ

15 апреля 2016 года | Круглый стол «Новые стандарты, новые возможности. Ожидания в развитии оценки»

АНАЛИЗ РЫНКА

Офисная недвижимость
Торговая недвижимость
Индустриальная недвижимость

ИНВЕСТИЦИОННАЯ АКТИВНОСТЬ

Основные тенденции
Значимые инвестиционные транзакции
Распределение по секторам

ВЗГЛЯД МЕЖДУНАРОДНОГО ИНВЕСТОРА

Доля иностранных инвестиций
Цикл развития рынка
Property Clock

Основные тенденции рынка офисной недвижимости

- Общий объем офисных помещений Москвы по итогам 2015 г. насчитывает 16,7 млн квм
- Двукратное снижение темпов прироста предложения по сравнению с 2014 г. – было введено 715 тыс квм
- Тенденция децентрализованного распределения нового предложения сохранится и в 2016 г.
- Наблюдалась отрицательная динамика показателей спроса.
- Избыточное предложение офисов на фоне падения макроэкономических показателей побудило многих собственников пересматривать арендные условия и ставки, что частично реанимировало спрос на новые помещения.
- Доля сделок продления и переподписания в совокупном объеме заключенных транзакций за год составила 33%.
- Общий объем свободного предложения - 2,4 млн квм, уровень вакантности - 13,9%.
- В 2015 г. снижение запрашиваемых ставок аренды достигло максимальных исторических значений.
- Средний уровень запрашиваемой приведенной стоимости аренды для офиса класса А составил \$410/квм/год, для помещения класса В — \$210/квм/год.

Основные показатели	2014	2015
Объем предложения, млн квм	15,8	16,7
Класс А	3,4	3,8
Класс В	12,4	12,9
Объем ввода, млн квм	1,4	0,715
Объем купленных и арендованных площадей, млн квм	1,1	0,96
Доля вакантных площадей, %	14,2	13,9
Класс А	26,1	25,3
Класс В	10,9	10,5
Средневзвешенная приведенная ставка аренды, Центральный деловой район, \$/квм/год		
Класс А	840	600
Класс В	540	350
Средневзвешенная приведенная ставка аренды, Центральный деловой район, руб/квм/год		
Класс А	-	34 000
Класс В	-	22 000

* Здесь и далее по тексту ставка аренды не включает НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи

Основные тенденции рынка торговой недвижимости

- Общее предложение площадей в современных торговых объектах Москвы и городов-сателлитов на конец 2015 г. – 6,155 млн квм.
- В 2015 г. открыто 14 торговых центров совокупной арендопригодной площадью 620 тыс. квм – в 2 раза меньше озвученных ранее планов.
- Девальвация рубля заставила большинство сетей пересмотреть свои планы по развитию и сместить фокус в сторону действующих торговых центров с понятным покупательским трафиком, уменьшив их интерес к новым, даже качественным, торговым объектам.
- Москва сохранила за собой статус приоритетного рынка для развития розничных сетей.
- Уровень арендных ставок в московских ТРЦ отличался от проекта к проекту. Средняя ставка аренды – \$1230/квм/год, максимальная - \$3220/квм/год.
- Все новые сделки осуществлялись с фиксированным курсом доллара на первый год (в диапазоне 40–60 рублей за доллар) либо в «чистых» рублях. Арендодатели в основном шли на уступки, предоставляя арендаторам различные скидки, устанавливая валютные коридоры и т.д.
- По итогам 2015 г. вакантность в торговых центрах Москвы достигла 8% - на 2 п.п. выше показателя 2014 г.

Основные показатели	2014	2015
Общее предложение площадей современных торговых Объектов (вкл. специализированные), млн квм (GLA)	5,535	6,155
Общее предложение торговых площадей, млн квм (GLA)	-	5,392
Общая сумма торговых площадей, открытых в отчетном периоде, млн квм (GLA)	1,47	0,62
Количество ТЦ, открытых в отчетном периоде	16	14
Уровень вакантности, %	6	8
Обеспеченность торговыми площадями, квм GLA/тыс. человек	420	465

Уровень % от товарооборота для ритейлеров разных форматов, зафиксированный в контрактах в 2015	Площадь, квм	% от товарооборота
Якоря	> 10 000	1,5-4%
Мини-якоря	1 000 – 7 000	5-7%
Галерея	< 1 000	8-15%

Основные тенденции рынка индустриальной недвижимости

- Общий объем качественного складского предложения на рынке Московского региона на конец 2015 г. - 11,89 млн квм.
- В 2015 г. было построено и введено в эксплуатацию более 953 тыс. квм складских помещений - вдвое ниже показателя 2014 г.
- Наиболее активное строительство наблюдается на расстоянии 15-45 км от МКАД – 52% от общего объема ввода.
- Несмотря на сложную экономическую ситуацию в 2015 г. отмечался высокий уровень спроса на аренду и покупку качественных складских объектов - общий объем сделок на рынке составил 1,377 млн квм - на 35% больше чем в 2014 г.
- Наибольший интерес к складским объектам проявили торговые компании - их доля составила более 77%.
- Уровень вакантных складских помещений - 9,1% - стабильное развитие данного сегмента рынка и уверенный спрос на качественную складскую недвижимость.
- Ставка аренды на конец 2015 г. – 4 000 руб/квм/год, цена продажи – 35 000 - 40 000 руб/квм.
- В 2016 г. возможно снижение ставки аренды до уровня 3 800-3 900 руб/квм/год в связи с экономической ситуацией и большим объемом качественных готовых складских площадей.

Основные показатели	2014	2015
Объем предложения, млн квм	10,94	11,89
Класс А	8,44	9,33
Класс В	2,5	2,6
Объем ввода, млн квм	1,728	0,953
Общий объем сделок, млн квм	1,018	1,377
Аренда	0,709	0,933
Продажа	0,104	0,131
Built-to-suit (Аренда/Продажа)	0,32/0,173	0,27/0,286
Доля вакантных площадей, %	6,3	9,1
Средняя ставка аренды, руб/квм/год*	4 500	4 000
Средняя цена продажи, руб/квм*	43 000	35 - 40 000

* Здесь и далее по тексту ставка аренды не включает НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи, цена продажи не включает НДС

Основные тенденции рынка инвестиций

- Стремительное снижение цен на нефть. Курс национальной валюты оставался волатильным.
- Арендный поток объектов коммерческой недвижимости практически полностью стал рублевым. Исключение – офисные активы класса «А-Премиум».
- Несмотря на девальвационные риски, ряд игроков успешно воспользовался рыночной ситуацией и увеличил свои портфели недвижимости. Активность как российских, так и западных фондов в 2015 г. оставалась высокой.
- Общий объем инвестиций в недвижимость в 2015 г. - около \$3 млрд, что на 17% меньше показателя 2014 г.
- Снижается средний размер сделки — со \$100 млн 2-3 года назад до \$58 млн в 2015 г.
- Отсутствие крупных сделок объемом более \$300 млн, что сопоставимо с ситуацией 2009 г.
- 13% от всего объема инвестиций приходится на регионы.
- Снижение объема инвестиций в регионы объясняется возросшими в кризисный период рисками, а также рублевой структурой региональных сделок, что отражается на снижении объема таких транзакций в долларовом эквиваленте.

Основные показатели	2015
Общий объём инвестиций, \$ млн	2 976
Офисная недвижимость	1 107
Торговая недвижимость	811
Индустриальная недвижимость	562
Гостиничная недвижимость	496
Ставка капитализации, «прайм»*	
Офисная недвижимость	9,5-10,5%
Торговая недвижимость	9,5-10,5%
Индустриальная 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*

Значимые инвестиционные транзакции в 2015 г.

Название	Сегмент недвижимости	Сумма сделки, \$ млн	Продавец	Покупатель
БЦ «Оружейный» (49,9%)	Офисная	282	Glanbury Investments	Мегафон
Торговая Галерея «Модный Сезон» (93,4%)	Торговая	250-270	Nafta	CDS Group
«PNK-Чехов I»	Складская	220-250	PNK	Группа БИИ
Портфель ИК «Платформа»	Торговая	170-200	ИК «Платформа»	Группа БИИ
Four Seasons Hotel Moscow	Гостиничная	170-200	Nafta	CDS Group
БЦ «Метрополис» III	Офисная	170-190	Capital Partners	PPF Real Estate/Hines
БЦ «Метрополис» I	Офисная	120-130	Capital Partners	PPF Real Estate/Hines
БЦ Mercedes-Benz Plaza	Офисная	90-100	ASKK	ИК «Регион»
БЦ «Заречье»	Офисная	90-100	Группа ИСТ	O1 Properties
Отель «Шератон Палас Москва»	Гостиничная	80-90	Kotrill Limited	Группа БИИ
БЦ «Юпитер»	Офисная	~80	Warimpex	НПФ «Благосостояние»
БЦ «Бахрушин Хаус» и ТЦ «Солнечный II»	Офисная/ Торговая	~50	Sponda	Horizon Properties

Распределение инвестиций по сектору недвижимости 2015 г.

■ 37% ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- Качественные офисные активы с долгосрочными договорами аренды лучше прогнозируемы и менее подвержены волатильности в кризисное время. Пример - знаковая сделка по продаже бизнес-центра Mercedes-Benz Plaza с крупным высококачественным арендатором.
- Офисный сегмент лидирует по объему закрытых транзакций — \$1,1 млрд.

■ 27% ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- Торговый сегмент увеличил свою долю за счет крупных сделок — Торговая Галерея «Модный Сезон» и портфель торговых объектов ИК «Платформа».
- Кроме того, в 2015 г. была закрыта сделка по продаже ТЦ «Солнечный II» из портфеля финской компании Sponda.

■ 19% ИНДУСТРИАЛЬНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- Около половины инвестиций в склады пришлось на сделку по приобретению крупного логистического комплекса «PNK-Чехов I».

■ 11% ГОСТИНИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- Гостиничный сегмент, несмотря на ряд закрытий знаковых сделок, продемонстрировал сокращение объемов инвестиций.
- Основной является сделка по продаже отеля Four Seasons, который является частью бывшей гостиницы «Москва», консолидированной российским инвестором.

■ 6% МФК

Распределение инвестиций по стране происхождения

■ 82% РОССИЙСКИЕ ИНВЕСТОРЫ

- Российские инвесторы осуществили большую часть сделок.
- Крупнейший инвестор на рынке — российская группа БИН, которая продолжает расширение своего портфеля практически во всех сегментах рынка недвижимости.

■ 18% ИНОСТРАННЫЕ ИНВЕСТОРЫ

- Доля иностранных инвестиций соответственно составила 18% против 25% годом ранее.
- Иностранные инвесторы сохраняют активность на российском рынке. Наиболее заметные сделки закрыли Hines и PPF Real Estate.

В 2016 г. Основной спрос ожидается от:

- Иностранных инвесторов:
 - Арабского происхождения - эмиратский фонд Mubadala
 - Азиатского происхождения – фонды КНР
- Крупных российских инвесторов - Группа БИН, O1 Properties

Анализ рынка

Цикл развития рынка недвижимости

ФАЗА 2. ЭКСПАНСИЯ

Сокращение свободных площадей
Новое строительство

ФАЗА 3. ИЗБЫТОЧНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Рост свободных площадей
Новое строительство

Средняя долгосрочная загрузка

ФАЗА 1. ВОССТАНОВЛЕНИЕ

Сокращение свободных площадей
Нет нового строительства

ФАЗА 4. РЕЦЕССИЯ

Рост свободных площадей
Сокращение строительства

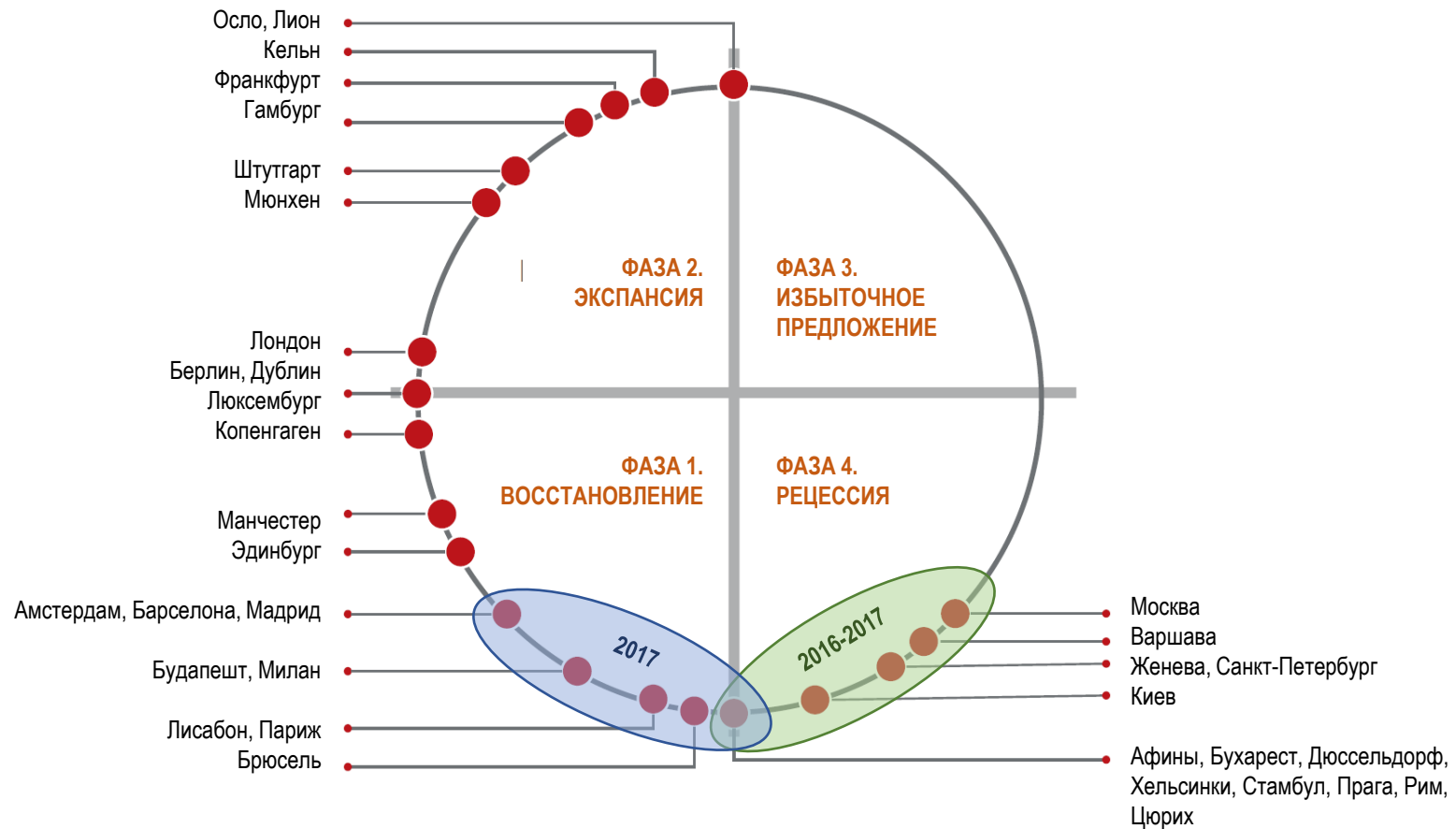
Источник: Glenn R. Mueller, 2006

Анализ рынка

Цикл развития рынка недвижимости



Анализ рынка Property clock





КОНТАКТЫ

Яна Кузина MSc MRICS

+7 903 724 7417

jana.k@cre-solution.com