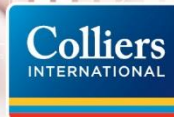


РОССИЯ

РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ

I полугодие 2017



Accelerating success.

Индикаторы рынка



Общий объем инвестиций в I полугодии 2017
\$1,72 млрд



Торговая недвижимость
\$712 млн



Офисная недвижимость
\$695 млн



Многофункциональные комплексы
\$206 млн



Складская недвижимость
\$85 млн



Гостиничная недвижимость
\$23 млн

Макроэкономика

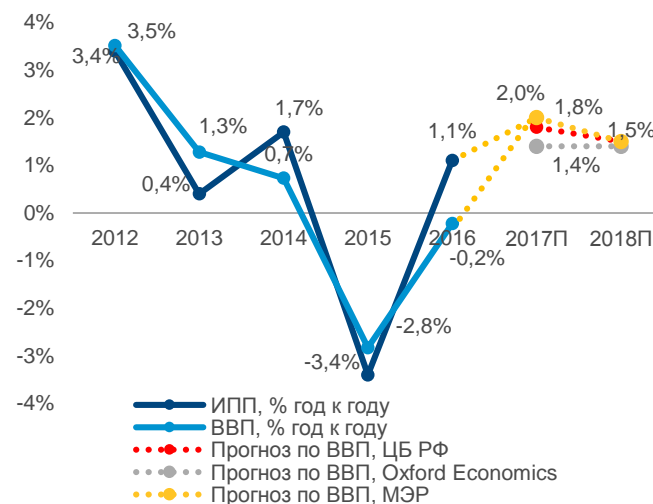
Динамика макроэкономических показателей России в I полугодии 2017 г. позволяет говорить о том, что период рецессии закончен и экономика находится на пути восстановления. По оценке Минэкономразвития, за январь-май 2017 г. рост ВВП составил 1,3% по отношению к аналогичному периоду прошлого года. Существенный вклад в ВВП внес производственный сектор экономики: индекс промышленного производства за январь-май 2017 г. увеличился на 1,7% по сравнению с предыдущим годом.

Более высокие, по сравнению с I полугодием 2016 г., цены на нефтяном рынке, способствовали снижению волатильности курса рубля



Источник: ЦБ РФ

По прогнозам Минэкономразвития, экономика РФ вырастет на 2% к концу 2017 г.



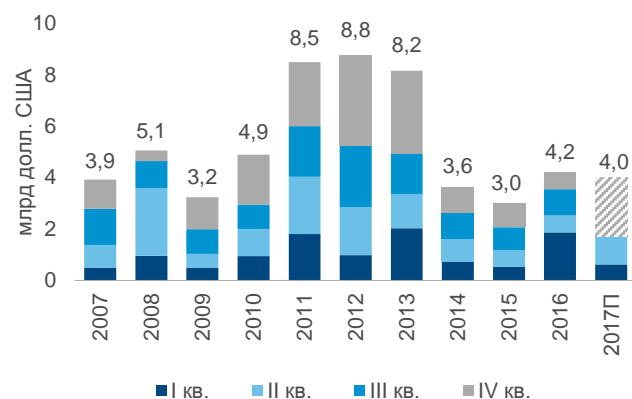
Источник: Росстат, Минэкономразвития, ЦБ РФ, Oxford Economics

По итогам первых пяти месяцев 2017 г. темпы инфляции были близки к целевому значению Центробанка в 4% за год, исходя из чего регулятор в июне принял решение о снижении ключевой ставки до 9%. Зафиксирован рост инвестиций в основной капитал: по предварительным оценкам ЦБ РФ, по итогам II квартала он будет на отметке +3-5% относительно II квартала 2016 г. В апреле 2017 г. оборот розничной торговли впервые за 27 месяцев вышел из отрицательных значений в годовом исчислении, что может быть следствием постепенной переориентации в структуре расходов населения от сберегательной модели к потребительской.

Итоги I полугодия 2017

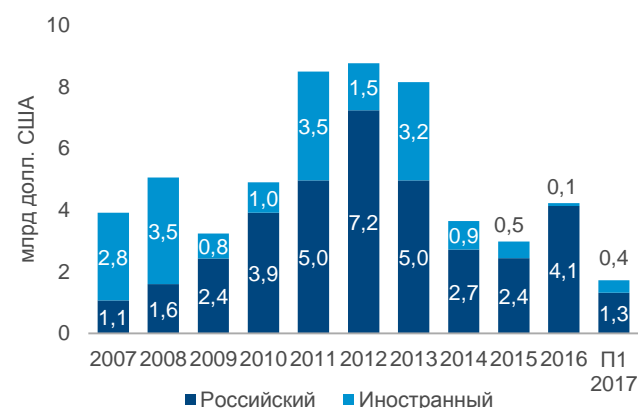
В I полугодии 2017 г. общий объем инвестиций в российскую коммерческую недвижимость составил \$1,72 млрд, что на 30% меньше, чем показатель аналогичного периода прошлого года. Этот факт обусловлен закрытием в прошлом году ряда крупных сделок по покупке офисных объектов конечными пользователями, например покупка башни «Эволюция» в Москве, или передачей активов в счет оплаты долга перед кредитором, в то время как классические инвестиционные сделки заключались реже, чем в I полугодии 2017 г.

Объем транзакций по активам, приобретенным с инвестиционной целью, вырос в три с половиной раза – с \$440 млн до \$1,5 млрд



Источник: Colliers International

Наблюдается увеличение активности иностранных инвесторов на российском инвестиционном рынке



Источник: Colliers International

\$402,6 млн или 23% от общего объема инвестиций составила доля иностранного капитала в первой половине 2017 г., в то время как в прошлом году активность на рынке проявляли в основном российские инвесторы. Стоит отметить, что доля иностранных инвестиций в российский рынок недвижимости показывает рост впервые с 2014 г., когда она составила четверть совокупного годового объема инвестиций в коммерческую недвижимость.

Ключевые инвестиционные транзакции в I полугодии 2017

Название	Сегмент недвижимости	Продавец	Покупатель
ТРК «Лето»	Торговый	«Галс-Девелопмент»	MALLTECH
«Мельников Хаус»	Офисный	Структуры компании «Татнефть»	UFG Real Estate
«Легион II»	Офисный	«Норильский никель»	UFG Real Estate
«Сретенка, 18»	Офисный	«Русский Каравай»	«Платформа»
«Военторг»	МФК	Дмитрий Рыболовлев	Fosun Group / Avica Management Company
Портфель проектов Northern Horizon Capital	Складской, офисный	Northern Horizon Capital	Raven Russia Limited
«Земляной Вал»	Офисный	Конфиденциально	ГК «РИОТЭКС»
Бизнес-парк Solutions	Офисный	«Москапстрой-ТН»	«Инград сервис»
Велозаводский рынок	Торговый	Группа ВТБ	«Киевская площадь»

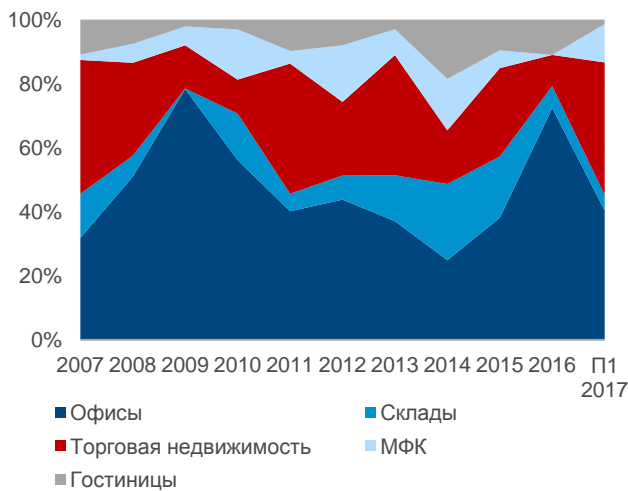
Источник: Colliers International

Распределение инвестиций

В распределении сделок по сегментам недвижимости лидирующим стал торговый. На фоне стабилизации общеэкономической ситуации и снижения уровня вакантности в торговых центрах, арендный поток стал более прогнозируемым, чем в предыдущие полтора-два года. Таким образом, высококачественные торговые объекты с потенциалом дальнейшего роста ставок аренды стали наиболее привлекательным активом для инвесторов.

На сегмент офисной недвижимости пришлось суммарно \$695 млн или 40% от общего объема транзакций. Свои портфели офисных проектов дополнили, например, фонд UFG Real Estate, Raven Russia Limited, группа компаний «РИОТЭКС» и др.

Сумма транзакций по торговым объектам в I полугодии на 73% больше, чем сумма инвестиций в сегмент ритейла за весь 2016 г.

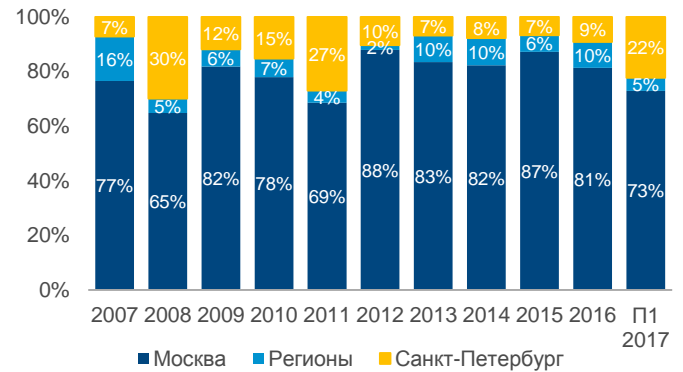


Источник: Colliers International

Тройку лидеров по совокупной сумме инвестиций в I полугодии 2017 г. замыкают многофункциональные комплексы, сумма инвестиций в которые составила около \$206 млн или 12% от всего объема.

Доля складской недвижимости составила 5% (\$85 млн), что почти вдвое меньше, чем за аналогичный период 2016 г. Складской сектор традиционно пользуется спросом у инвесторов, и до конца текущего года ожидается закрытие ряда сделок по покупке складских комплексов как институциональными инвесторами, так и компаниями для обеспечения собственных нужд.

В региональном распределении сделок большая часть инвестиций традиционно пришла на Москву



Источник: Colliers International

Впервые с 2011 г. отмечается рост доли Санкт-Петербурга в общем объеме транзакций. Для сравнения, в 2016 г. она составила 9% от общего объема инвестиций за год.

Тенденции и прогнозы

В первой половине 2017 г. увеличился объем классических инвестиционных сделок в сравнении с сопоставимым периодом 2016 г. Тем не менее санкционная политика в отношении России и ограниченный доступ к зарубежному финансированию будут оказывать сдерживающее воздействие на экономический и инвестиционный фон в стране до конца следующего года. В связи с этим основной интерес со стороны иностранных игроков сформирован компаниями и фондами, уже давно присутствующими на российском рынке.

Торговый и офисный сегмент доминируют в круге интересов инвесторов. Закрытие сделок, находящихся в активной стадии переговоров, было перенесено на вторую половину 2017 г. Мы ожидаем, что суммарный объем инвестиций по итогам года составит \$4 млрд.

Ставки капитализации стабильны с 2014 г., однако мы видим потенциал к их снижению в ближайшей перспективе



Источник: Colliers International

396 офисов в 68 странах на 6 континентах

США: 153

Канада: 29

Латинская Америка: 24

Тихоокеанский регион,

Азия: 79

Европа, Ближний восток,

Африка: 111

\$2,6

млрд

годовой доход

170

млн м²

в управлении

15 000

профессионалов

Colliers International Россия

123112 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



colliers.ru

colliersdom.com

Copyright © 2017 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

Элеонора Богданова

Региональный директор департамента складской и индустриальной недвижимости
eleonora.bogdanova@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

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

Елизавета Конвей

Директор департамента жилой недвижимости, офис в Санкт-Петербурге
elizaveta.conway@colliers.com

Ольга Бакулина

Региональный директор департамента маркетинга и PR
olga.bakulina@colliers.com

Вероника Лежнева

Директор департамента исследований
veronika.lezhneva@colliers.com

Colliers International Group Inc. (NASDAQ и TSX: CIGI) является мировым лидером в области коммерческой и жилой недвижимости. Компания насчитывает более 15 000 квалифицированных профессионалов, работающих в 68 странах мира. Деятельность Colliers International в России началась в 1994 году. На сегодняшний день в офисах в Москве и Санкт-Петербурге работает более 250 сотрудников.

Специалисты Colliers предоставляют полный комплекс профессиональных услуг арендаторам, владельцам недвижимости и инвесторам по всему миру. Услуги включают в себя стратегический консалтинг и услуги по продаже и аренде недвижимости, глобальные решения для корпоративных клиентов, инвестиционные продажи, управление проектами и эффективное планирование рабочего пространства, управление недвижимостью, консалтинг, оценку, а также специализированные исследования рынка. Девелоперам жилой недвижимости специалисты Colliers предоставляют полный цикл эксклюзивных и ко-эксклюзивных консультационных услуг по проектам — от продажи/приобретения земельных участков под жилую застройку до разработки коммерческих концепций и осуществления брокериджа и маркетинга проектов.

Colliers, единственная из компаний на рынке консалтинговых услуг в сфере недвижимости, уже 12 лет подряд входит в рейтинг «100 лучших аутсорсинговых компаний мира» по версии Международной ассоциации профессионалов аутсорсинга (IAOP).

Компания является членом Российской гильдии управляющих и девелоперов (РГУД), Российского Совета по экологическому строительству, Российского Совета Торговых Центров (РСТЦ), а также Ассоциации Менеджеров России.



Accelerating success.