



www.ricci.ru

I полугодие 2018
Россия
ОБЗОР ИНВЕСТИЦИОННОГО

РЫНКА

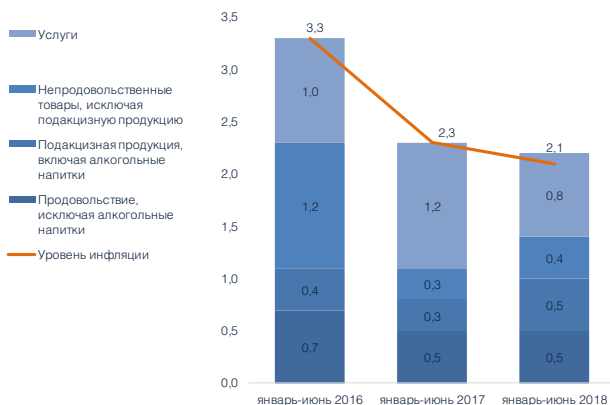


Экономические индикаторы

«Экономика восстанавливается в депрессивных условиях. Санкции США и других «западных» стран, политическая напряженность – замедляют темпы восстановления. Отток капитала за первые полгода 2018 г. (\$17,3 млрд.) близок к годовому показателю 2016 г. Внешние ограничения в импорте технологий привели к снижению темпов роста инвестиционного импорта, который, вероятно, продолжит сокращаться по мере действия санкций и завершения текущих контрактов. Темпы роста кредитования экономики низкие – только +3%. Вопреки росту стоимости нефти, курс национальной валюты снижается. Население склонно меньше сберегать, но берет потребительские кредиты, опасаясь роста цен на импортные товары, в первую очередь - автомобили. Рост товарооборота на 2,7% обусловлен не ростом реальных доходов, а интенсивным ростом потребительского кредитования (+15%). Наибольший рост кредитного портфеля (+21,5%) связан с ипотечным кредитованием. Население рассматривает приобретение квартир в качестве основного способа сбережения капиталов и фактора персональной стабильности. Однако объемы строительства и инвестиций в коммерческую недвижимость снижаются.»

- **ВВП вырос на 1,7%** за ИП 2018 г. по данным Минэкономразвития. Рост наблюдается во всех отраслях, и выше среднего в сфере обрабатывающих производств, что особенно важно для экономики.
- **Инфляция 2,1%** по итогам первых 6 месяцев находится на рекордно низком уровне третий год подряд.

Инфляция в России, ИП 2016-2018, %



Источник: Министерство экономического развития РФ

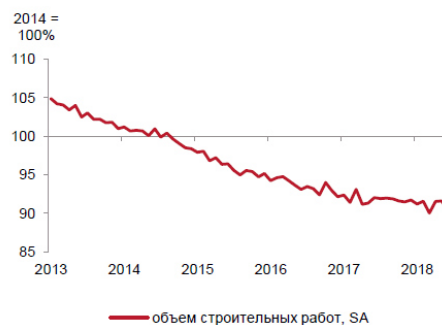
Цена на нефть / курс доллара



Источник: ЦБ РФ

- **Курс национальной валюты снизился вопреки положительной динамике цен на нефть.** Причиной является планомерное усиление санкций (в частности, персональных) со стороны США и других «западных» стран. Негативные среднесрочные ожидания по национальной валюте замедляют темпы роста инвестиционной активности (всего 2-3%). В сфере строительства наблюдается падение.

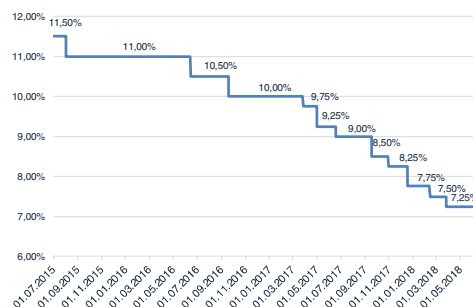
Динамика строительства



Источник: Министерство экономического развития РФ

- **Ключевая ставка остается на сравнительно низком уровне 7,25%** и ЦБ поддерживает тенденцию к дальнейшему снижению, что благоприятно для кредитования населения и бизнеса.

Ключевая ставка

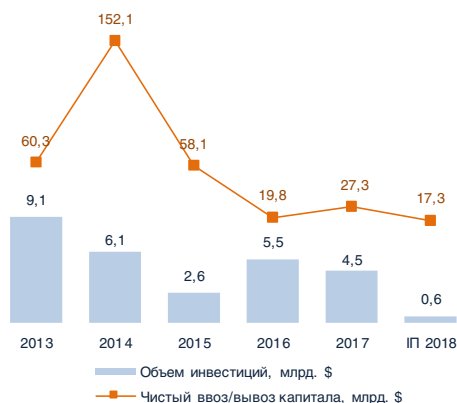


Источник: Центральный Банк РФ

Москва

- **Темпы кредитования растут в первую очередь за счет ипотеки и потребительских кредитов.** Рост корпоративного портфеля составляет всего 3%. Рост потребительских кредитов находится на уровне 15%, рост ипотечного кредитования – 21,5%.
- **Низкие темпы роста (1-2%) реальных располагаемых доходов за ИП 2018 г.** При этом номинальная и реальная заработная плата выросли за первые 6 месяцев 2018 г. приблизительно на 11% и 9%, соответственно. Уровень безработицы на рекордно низком уровне - 4,9%.
- **Потребительский спрос вырос на 3,8%.** Рост обусловлен проведением ЧМ по футболу и ростом потребительского кредитования. При этом индекс потребительских настроений снижается и достиг минимальных значений 96,5 пункта с середины 2017 года.
- **Розничный товароборот вырос на 2,7%** за счет роста реальных располагаемых доходов, тенденции меньше сберегать, и, главным образом, благодаря интенсивному росту потребительского кредитования.
- **Усилился отток капитала.** За первую половину 2018 г. показатель составил \$17,3 млрд., что близко к годовому показателю 2016 г. (\$19,8 млрд.).

Чистый отток капитала и инвестиции в коммерческую недвижимость, 2013-ИП 2018 гг., млрд. \$

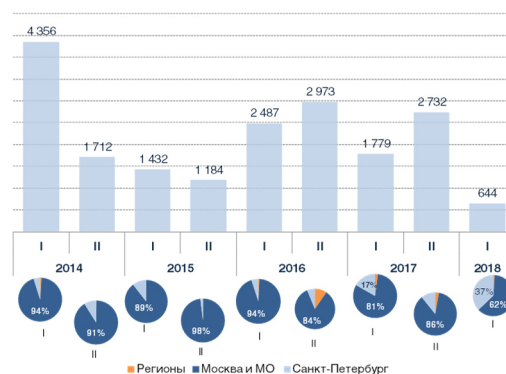


Источник: Министерство экономического развития РФ и S.A. Ricci

Инвестиционный рынок

- **Объем инвестиций в коммерческую недвижимость в ИП 2018 г. сократился на 64% по сравнению с аналогичным периодом 2017 г. и составил \$644 млн.** Напомним, что в ИП 2017 г. объем реализованных сделок составил \$1,8 млрд. Низкий объем вложений объясняется расширением санкций против РФ и ряда крупнейших бизнесменов, что спровоцировало валютные колебания и негативные ожидания по рублю.
- **Больше половины инвестиций приходится на Москву и Московскую область (62% от общего объема).** Совокупный объем реализованных сделок в коммерческую недвижимость столицы составил около \$400 млн. Одной из ключевых сделок стало приобретение сети DIY-магазинов «К-Раута». Стоимость сделки оценивается примерно в \$206 млн. Напомним, что в аналогичном периоде 2017 г. объем инвестиций в коммерческую недвижимость Москвы был почти в 3,5 раза больше – \$1,4 млрд.
- **Рост доли Санкт-Петербурга до 37% в общем объеме - «номинальный».** Объем инвестиций в активы Санкт-Петербурга сократился на 20% в абсолютном выражении и составил почти \$240 млн. в ИП 2018 г.
- **Инвестиционная активность в регионах минимальна.** По итогам ИП 2018 г. только 1% от общего объема (всего \$7 млн.). Год назад доля была также незначительна (2%), однако в абсолютном выражении в 5 раз больше: показатель 2017 г. – \$36 млн.

Объем и география инвестиций в недвижимость, млн. \$

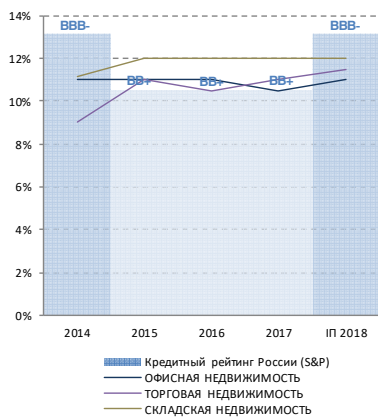


Источник: S.A. Ricci

Москва

- Ставки капитализации в ИП 2018 г.:
 - Торговая недвижимость: 11,5%
 - Офисная недвижимость: 11%
 - Складская недвижимость: 12%

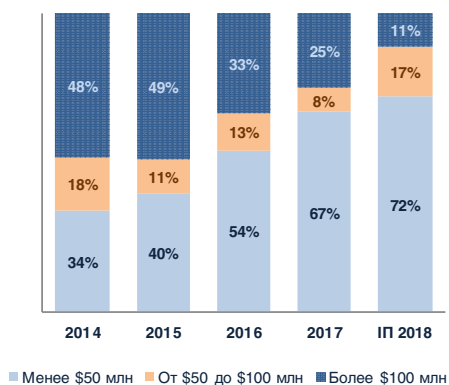
Ставки капитализации и кредитный рейтинг России



Источник: S&P и S.A. Ricci

- Сохраняется тренд на покупку активов - менее \$50 млн. В ИП 2018 г. мы наблюдали тренд уменьшения размера инвестиционных сделок. Активы стоимостью менее \$50 млн. составили 72% от общего количества сделок. Доля сделок с коммерческой недвижимостью стоимостью от \$50 млн. до \$100 млн. составила 17% от общего объема; активы стоимостью более \$100 млн. - только 11%.

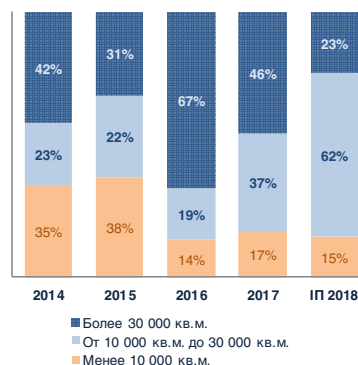
Структура по размеру сделок



Источник: S.A. Ricci

- Наиболее значимые сделки ИП 2018:
 - i Покупка французской компанией Leroy Merlin 12-ти гипермаркетов сети «К-Паута» – сумма сделки составила \$206 млн.
 - ii Приобретение Hines и PPF Real Estate третьей офисной башни МФК «Метрополис» – сумма сделки составила \$115 млн.

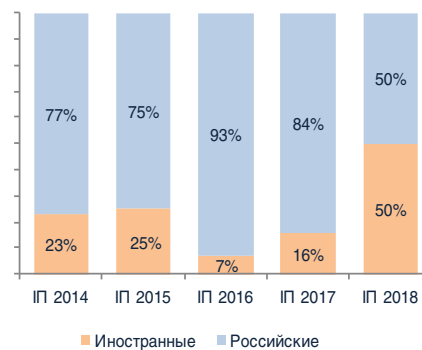
Структура по размеру объектов



Источник: S&P и S.A. Ricci

- Сокращается доля сделок с крупными (более 30 тыс. кв. м) объектами в пользу средних (от 10 до 30 тыс. кв. м). В первые 6 месяцев 2018 г. 62% инвесторов вкладывали в объекты общей площадью от 10 тыс. кв. м до 30 тыс. кв. м. Напомним, что в аналогичном периоде 2017 г. инвесторами были востребованы объекты более 30 тыс. кв. м. – их доля составила 45% от общего объема.

Структура по стране происхождения



Источник: S&P и S.A. Ricci

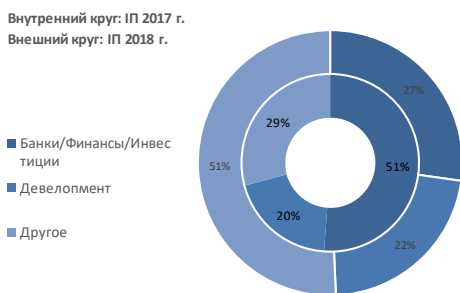
- Паритет 50/50 иностранных и российских инвесторов на рынке инвестиций в недвижимость связан с пассивностью российских игроков. В ИП 2018 г. объем иностранных вложений в коммерческую недвижимость составил в абсолютном выражении \$322 млн., что на 7% выше показателя прошлого года. Сумма сделок российских компаний за ИП 2018 г. составила также \$322 млн, что в 5 раз ниже показателя

Москва

прошлого года (\$1,5 млрд.). Снижение инвестиционной активности в сфере недвижимости – следствие санкций и колебаний курса национальной валюты.

- Финансовые институты (банки, фонды и т.п.) значительно снизили инвестиционную активность в абсолютном и относительном выражении.** В IП 2018 г. 51% от общего объема инвестиций (\$326 млн.) было реализовано частными инвесторами, DIY-ритейлерами и пр. Доля инвестиционных компаний составила только 30% от общего объема (более 50% год назад), что в абсолютном выражении составляет \$175 млн. Девелоперские компании приобрели коммерческой недвижимости на сумму \$142 млн. (22% от общего объема).

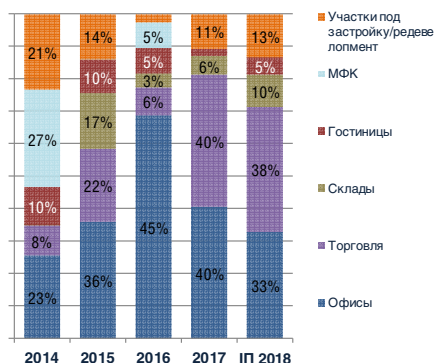
Структура по профилю инвестора



Источник: S&P и S.A. Ricci

- Торговая недвижимость стала самой привлекательной для инвестирования в IП 2018 г.:** \$250 млн. – 38% от общего объема. Объем был сформирован за счет одной крупной сделки: французская компания Leroy Merlin приобрела сеть гипермаркетов сети «К-Паута» (\$206 млн.).

Структура по сегментам



Источник: S&P и S.A. Ricci

- Намечается тренд на приобретение участков под девелопмент.** В IП 2018 г. 13% инвестиций было вложено в покупку земельных участков под строительство коммерческой недвижимости.

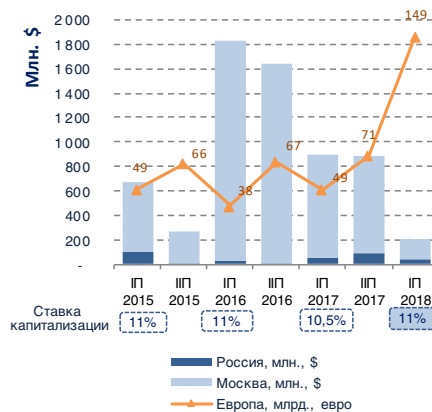
ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Показатель, IП 2018 г.	Класс А	Класс В+	Класс В
Объем нового предложения, кв. м	40 000	-	-
Объем сделок, кв.м.	176 200	212 300	34 100
Доля вакантных площадей	14,4%	15,1%	7,1%
Ставка аренды*, руб./кв.м/год	23 700	13 500	12 000

* Для помещений под чистовую отделку без учета НДС и эксплуатационных расходов

- В IП 2018 г. объем инвестиций в офисную недвижимость составил 33% от общего объема вложений в коммерческую недвижимость, что в абсолютном выражении - \$211 млн. В аналогичном периоде доля сделок в офисном сегменте составляла 54% от общего объема, что в 5 раз больше в абсолютном исчислении - \$1 млрд.
- Самая «дорогая» сделка IП 2018 г. на офисном рынке недвижимости - приобретение Hines и PPF Real Estate офисной части МФК «Метрополис» – \$115 млн., что составило 55% от общего объема инвестиций в офисную недвижимость.
- Доля представителей российских инвесторов составила 45% от общего объема (\$95 млн.).

Инвестиции в офисную недвижимость



Источник: S.A. Ricci, RC Analytics

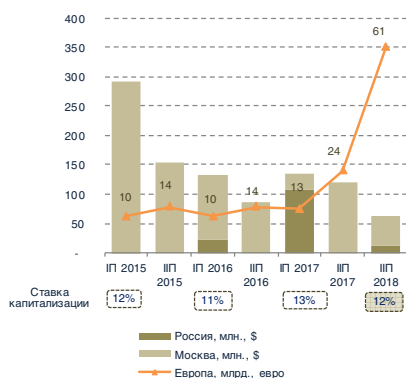
СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Показатель, ИП 2018 г.	Класс А/В
Общий объем предложения, кв. м	12 006 222
Объем сделок, кв.м.	821 416
Доля вакантных площадей	6,7%
Ставка аренды*, руб./кв.м/год	4 000/3 700

* Среднерыночные ставки указаны без НДС и эксплуатационных расходов

- Доля инвестиций в складскую недвижимость в ИП 2018 г. составила всего 10% от общего объема, что в абсолютном выражении составляет \$63 млн. Напомним, что в аналогичном периоде 2017 г. объем реализованных сделок был больше почти на 50% и составлял \$134 млн.
- В ИП 2018 г. только российские представители инвесторов приобретали складские комплексы.

Инвестиции в складскую недвижимость



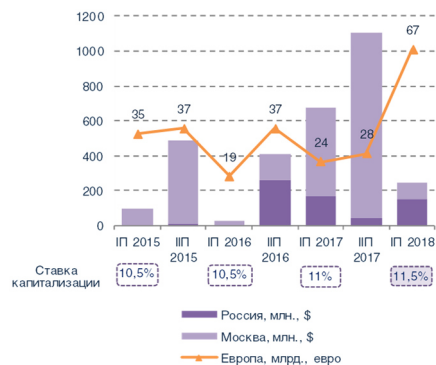
Источник: S.A. Ricci, RC Analytics

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Показатель, ИП 2018 г.	Качественная торговая недвижимость
Общий объем предложения (GLA), млн. кв. м	5,8
Объем нового предложения, тыс. кв. м	99,5
Доля вакантных площадей	7,7%
Обеспеченность жителей Москвы, кв. м / тыс. чел.	464

- В ИП 2018 г. доля инвестиций в торговую недвижимость составила почти 40% от общего объема, что в абсолютном выражении составило \$247 млн., что на 84% сформировано одной крупной сделкой.
- Инвесторами торговых помещений выступали как российские – 16% от общего объема (\$40 млн.), так и иностранные инвесторы – 84% от общего объема (\$206 млн.).

Инвестиции в торговую недвижимость



Источник: S.A. Ricci, RC Analytics

Прогноз

- Экономико-политическая конъюнктура не благоприятствует инвестициям в недвижимость. Постепенное нагнетание и усиление санкций со стороны США и европейских стран приводит к бегству капитала из России в любом возможном виде. Ожидания по снижению курса национальной валюты переводят внимание финансовых институтов на более доходные спекулятивные инструменты; производителей – на закупку экспорта-содержащей базы.
- Во IП 2018 г. мы прогнозируем усиление инвестиционной активности. Мы ожидаем, что наибольшее количество сделок придется на 4 кв. 2018 г. Активность инвесторов будет зависеть от градуса новых санкций, которые США объявят в ноябре 2018 г., а также курсовых ожиданий по национальной валюте. Совокупный объем инвестиций по итогам года может составить \$1,5-2 млрд.

Контакты



Алексей Богданов
Управляющий партнер
alexey.bogdanov@ricci.ru



Дмитрий Жидков
Партнер, Директор Департамента
Офисной Недвижимости
dmitry.zhidkov@ricci.ru



Александр Морозов
Генеральный директор
Консалтинг, исследования и
оценка
alexander.morozov@ricci.ru



Елена Шохина
Директор отдела Продаж и
Приобретений офисной
недвижимости
elena.shokhina@ricci.ru



Дмитрий Герастовский
Директор Департамента
складской и индустриальной
недвижимости
dmitry.gerastovsky@ricci.ru



Виноградов Петр
Партнер, Директор департамента
инвестиций и финансовых рынков
petr.vinogradov@ricci.ru

Данный обзор основан на данных об известных сделках купли-продажи на рынке коммерческой недвижимости в России.

Компания S.A.Ricci является одним из лидирующих консультантов на рынке коммерческой недвижимости России.

За 13 лет работы в России мы провели более 900 сделок в области инвестиций, купли-продажи и аренды недвижимости, общей транзакционной стоимостью превышающей 5 млрд. долларов США.

Крупнейшие международные и российские инвесторы, девелоперы, пользователи недвижимости выбрали S.A. Ricci в качестве своего постоянного консультанта в сфере недвижимости

Клиентами компании являются: Commertzbank Eurazia, Внешэкономбанк, Внешторгбанк, НПФ Норильский Никель, VTB Capital, O1 Properties, Дон-строй, KR Properties, Central Properties, ТНК-BP, nVidia, Mars, Leroy Merlin, Спортмастер, X5 Group, М.Видео, Nestle, Metro Group, Винэксим и многие другие.

S.A. Ricci

Тел.: +7 (495) 790 71 71

Россия, Москва, Б. Саввинский пер., 2, стр. 9

Все данные в отчете собраны компанией S.A. Ricci и могут быть использованы исключительно для общих информационных целей. Мы приложили все усилия для того, чтобы информация в отчете была максимально точной, однако мы не можем гарантировать ее достоверность и полноту. Компания S.A. Ricci не несет какой-либо ответственности в отношении убытков третьих лиц, по причине ошибок или упущений в данном отчете. Информация, мнения и прогнозы, изложенные в отчете, содержат значительную часть субъективных суждений и оценок и не дают гарантий, что какие-либо определенные результаты будут достигнуты. Информация, мнения и прогнозы, изложенные в отчете не должны рассматриваться в качестве аналога консультации специалиста. S.A. Ricci не несет ответственности за убытки вследствие действия или бездействия третьего лица на основании любой информации в данной публикации. Информация в отчете не может быть изменена, скопирована полностью или частично без предварительного соглашения S.A. Ricci в письменной форме.