

Инвестиции в коммерческую недвижимость России

Обзор рынка (предварительные данные)

Октябрь 2012

Исследования и консалтинг CBRE

▶ ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ ▶ ИНОСТРАННЫЕ ИНВЕСТИЦИИ ▶ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

В России восстанавливается предкризисный уровень инвестиционной активности. По предварительным данным в III квартале 2012 г. объем инвестиций в коммерческую недвижимость составил 1,316 млн. долларов США, или 89% от уровня III квартала 2011 года. Таким образом, с начала года данный показатель достиг 2,849 млн. долларов США, что на 32% ниже аналогичного периода 2011 года. Ожидаемые инвестиции по итогам года в благоприятном сценарии могут несколько превысить уровень 2007 – 2008 гг. и составить порядка 4,5 млрд. долларов США. Снижение объемов к 2011 году может составить порядка 30%, что вполне логично в свете того, что в 2011 году реализовывался отложенный спрос, сформированный в 2009-2010 гг., а в 2012 году имеет место более резкое обострение экономических проблем зоны евро.

В III квартале основным двигателем инвестиционной активности были российские инвесторы. Иностранные инвестиции составили около 60 млн. долларов США, или порядка 4,6% от всего объема инвестиций за III кв. При этом суммарно с начала года доля иностранных инвестиций составила порядка 20%. В случае реализации рыночных слухов о покупке ТРЦ «Метрополис» в Москве суммарная доля иностранных инвестиций в коммерческую недвижимость России составила бы около 44%. Поэтому говорить о сломе наметившейся тенденции восстановления доли иностранных инвесторов пока представляется преждевременным.

Излюбленными целями профессиональных иностранных инвесторов остаются качественная торговая и складская недвижимость. В III квартале компания Raven Russia приобрела складской комплекс «Шолохово» за 49,8 млн. долларов США, а также появилась неподтвержденная сторонами информация о планируемой сделке с ТРЦ «Метрополис» объемом в 1,1 – 1,2 млрд. долларов США. Российские инвесторы, в свою очередь, были активны в офисном и гостиничном сегментах.

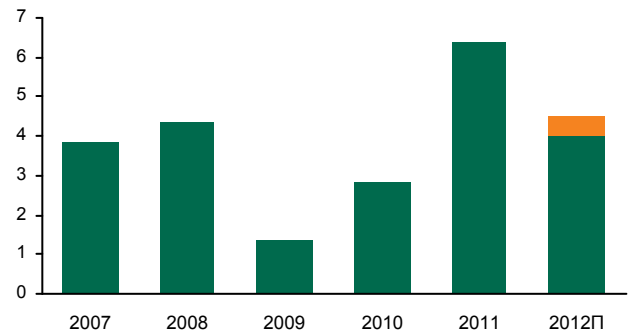
При этом развивается тенденция перехода иностранных инвесторов от простой констатации факта «весьма ограниченного предложения качественных инвестиционных объектов» к созданию таких объектов совместно с локальными партнерами или без них. Иностранные компании, инвестирующие в девелопмент высококлассных объектов (отдельные примеры, алфавитный порядок):

- Ghelamco
- Hines
- Immofinanz
- MLP
- PPF
- Radius Group
- Raven Russia, и другие

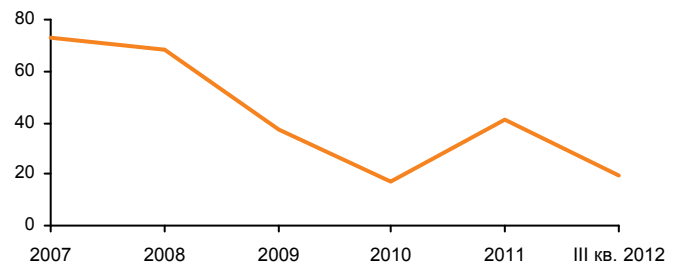
Ставки капитализации по объектам класса А остаются стабильными:

- Офисы – 8,75%,
- Ритейл (торговые центры) – 9,5%,
- Индустриальная недвижимость (склады) – 11%.

Объем инвестиций, млрд. долл. США



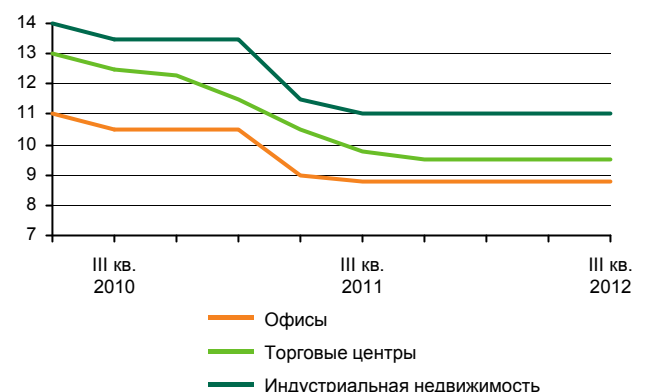
Доля иностранных инвестиций, %



Основные сделки

Офисы	Торговые центры	Гостиницы	Индустриальная недвижимость
Серебряный город	Карнавал	Метрополь	Шолохово
Саммит		Интерконтиненталь	

Ставки капитализации, %



КОНТАКТЫ

За более подробной информацией, пожалуйста, обращайтесь:

Валентин Гаврилов

Директор,
Отдел исследований рынка
Россия, 125047, Москва
Ул. Лесная, д. 5
БЦ «Белая площадь», здание В

Тел.: +7 495 258 3990

e: valentin.gavrilov@cbre.com

+ FOLLOW US



TWITTER

http://twitter.com/CBRE_Russia

Исследования и консалтинг

Этот отчет подготовлен Отделом исследований рынка компании CBRE Россия, который является частью международного подразделения Исследования и консалтинг CBRE – сообщества высокопрофессиональных аналитиков и консультантов, работающих вместе для предоставления исследований рынка недвижимости, эконометрических прогнозов и консалтинговых решений инвесторам и арендаторам по всему миру.

Примечание

Информация, содержащаяся в настоящем материале, основана на достоверных, по мнению CBRE, данных. Несмотря на все предпринятые меры обеспечить достоверность содержащейся в материале информации, компания CBRE не может предоставить гарантии того, что в нем отсутствуют фактические неточности. Данный материал подготовлен исключительно для сведения клиентов или потенциальных клиентов CBRE и не является частью коммерческого предложения или договора. Информация и рекомендации, содержащиеся в настоящем материале, не подлежат использованию в коммерческих целях, включая продажу, опубликование в средствах массовой информации, размещение в сети Интернет, и ни одна из частей настоящего материала не может быть воспроизведена или передана ни в какой форме и никакими средствами без предварительного письменного разрешения CBRE. Компания CBRE не несет ответственности за прогнозы, выводы, комментарии, оценки, расчеты, решения, сделанные или принятые третьими лицами на основании информации, содержащейся в настоящем материале.

©2012. ООО «Си Би Ричард Эллис». Все права защищены