

Очередной раунд санкций, наложенных на Россию, существенно сузил доступ компаний и банков к международному рынку капитала. Несмотря на это, объем инвестиций в III кв. 2014 г. на 19,9% превысил уровень аналогичного периода 2013 г. и на 68% - II кв. 2014 г.

Объем инвестиций в коммерческую недвижимость России за III квартал 2014 года составил 1,586 млн. долларов США, что на 0,4% больше объемов всего I полугодия 2014 года. Таким образом, с начала года инвестиции составили 3,167 млн. долларов США, что эквивалентно 64% уровня аналогичного периода 2013 года (43% было по итогам I полугодия).

Данный результат является несомненным позитивом, подтверждая тезис о том, что интерес инвесторов к российскому рынку коммерческой недвижимости остается достаточно высоким. Тем не менее, данное событие не следует переоценивать: ограничение доступа к международным рынкам капитала и ослабление макроэкономической активности в стране продолжают оказывать негативное влияние на привлекательность российских активов.

Основной популярностью у инвесторов пользовался офисный сегмент, инвестиции в который составили 1,025 млн. долларов США, или 64,5% от общего объема. На втором месте находится сегмент «Прочее», который включает жилую недвижимость, развлекательные и спортивные сооружения. Данный сегмент привлек 406 млн. долларов США или 25,5% всех инвестиций.

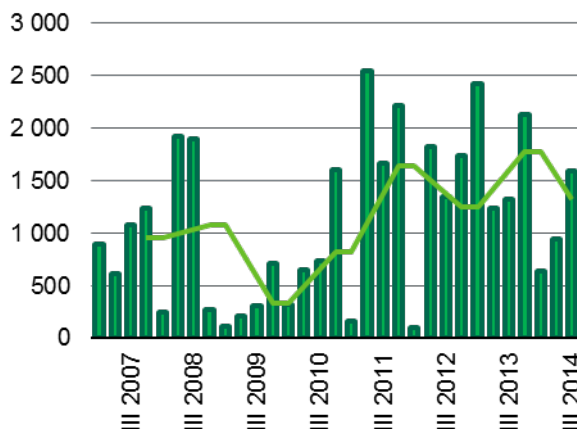
Предложение в большинстве сегментов рынка коммерческой недвижимости остается избыточно высоким, внося свой вклад в рост вакансии и давление на арендные ставки. Это влияние останется достаточно сильным, как минимум, до конца I квартала 2015 года (подробнее см. Отчет CBRE «Что ждет рынок? Векторы развития»). Актуальной остается и угроза дальнейшего снижения цен на нефть, которая может усугубить снижение деловой активности и потребительского спроса.

В этих условиях инвесторам логично ориентироваться либо на премиальные активы с длинной структурой арендных договоров, либо на активы, обладающие высоким потенциалом роста стоимости за счет устранения операционных проблем. Пока более 70% объема сделок приходится на премиальные активы. Интерес и возможности для сделок с активами с потенциалом роста стоимости будет увеличиваться по мере роста вакансии на рынке.

Ухудшившиеся условия фондирования влияют на готовность инвесторов к риску и их ценовые ориентиры. Ставки капитализации по сегментам составляют:

Офисы – 8,5 – 8,75%,
Торговые помещения – 9 – 9,25%,
Склады – 11 – 11,5%.

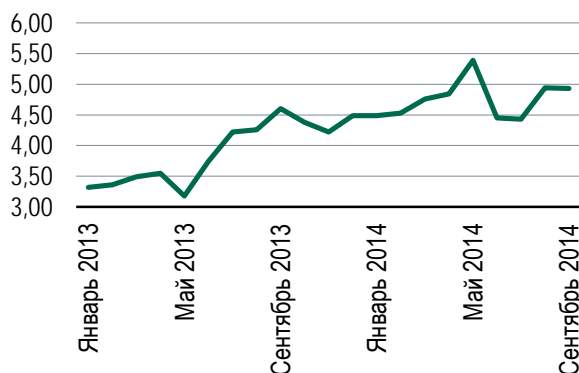
Общий объем инвестиций поквартально и 4-ех кварталная скользящая средняя, млн. долл. США



Доля иностранных и локальных инвесторов, % от общего объема инвестиций за год



Индекс еврооблигаций Euro-Cbonds Sovereign Russia, доходность к погашению, %



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

Анна Мельник

Руководитель направления
исследований рынка капитала,
Отдел исследований рынка
Россия, 125047, Москва
Ул. Лесная, д. 5
БЦ «Белая площадь», здание В
Тел.: +7 495 258 3990
e: anna.melnik@cbre.com

+ FOLLOW US



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.

©2014. ООО «Си Би Ричард Эллис». Все права защищены

www.cbre.ru