



Рынок инвестиций в недвижимость России

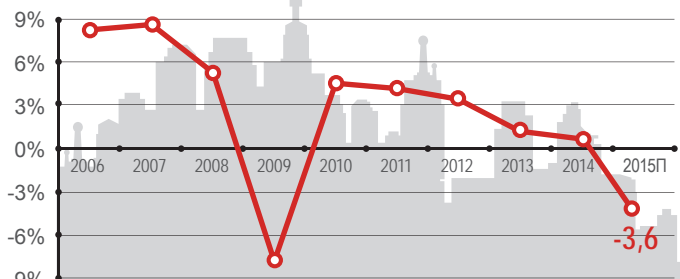
ОБЗОР РЫНКА

- Инфляционные ожидания по-прежнему высоки, заемное финансирование продолжает оставаться дорогим, однако в течение 2-го квартала текущего года мы наблюдали сигналы, свидетельствующие о начале стабилизации экономики. Данные обстоятельства уже положительно влияют на рынок недвижимости: арендные ставки достигают «дна» во всех секторах, а объемы инвестиций начинают набирать обороты.
- По итогам 1-го полугодия 2015 года объем инвестиционных сделок на российском рынке недвижимости составил 1,1 млрд долл., снизившись на 33% в годовом сопоставлении. В том числе объем вложений во 2-м квартале составил 578 млн долл., сократившись по сравнению с соответствующим периодом прошлого года также на треть, но увеличившись на 16% по отношению к предыдущему кварталу этого года.
- Мы сохраняем годовой прогноз объема инвестиций в недвижимость России на уровне 3 млрд долл., однако допускаем риски превышения данного значения.
- Во 2-м квартале 2015 года ставки капитализации в Москве остались на уровне предыдущего квартала: 10,5% и 10,75% для офисного и

торгового сегментов соответственно, 12% для складского сектора. Мы считаем, что цикл спроса проходит «дно», предполагая, что данные ставки во всех секторах начнут снижаться в течение 3 квартала 2015 года.

- В 1-м полугодии 2015 года интерес инвесторов был по-прежнему сосредоточен на офисном сегменте рынка, на который пришлось 40% от общего объема инвестиций за период. Доля складского сектора достигла 21% от объема вложений за полугодие в результате приобретения группой «БИН» индустриального парка «ПНК-Чехов I».
- Активы, расположенные в столице, остаются самыми привлекательными для инвесторов: в Москву вложили 86% от общего объема средств за 1-е полугодие. Объем инвестиционных сделок в Санкт-Петербурге составил 53 млн долл. по сравнению со 165 млн долл. за первые два квартала прошлого года, в результате чего доля города в общем объеме сделок снизилась с 10% до 5%.
- Доля иностранного капитала по итогам полугодия составила 18% по сравнению с 16% в первой половине 2014 года.

1 РЕАЛЬНЫЙ РОСТ ВВП РОССИИ



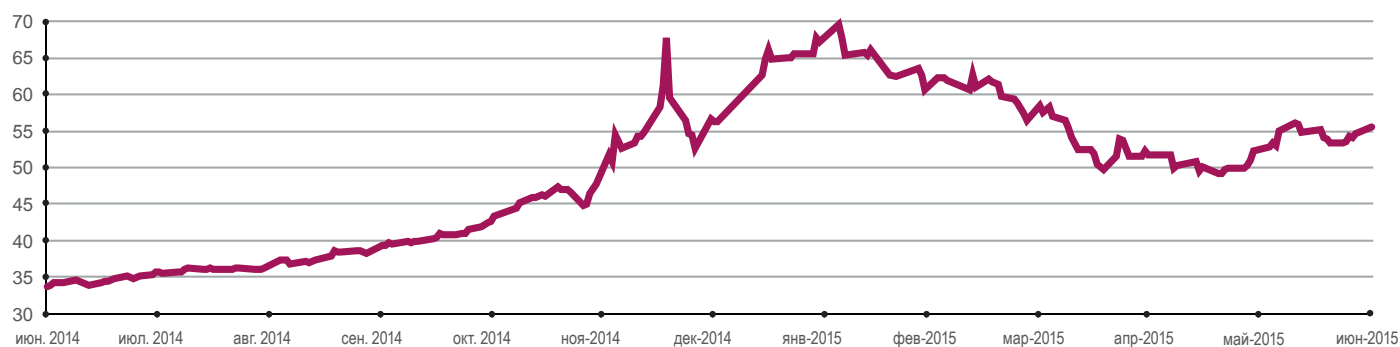
Источник: Oxford Economics

2 ДОХОДНОСТИ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ДОЛЛАРОВЫХ ОБЛИГАЦИЙ



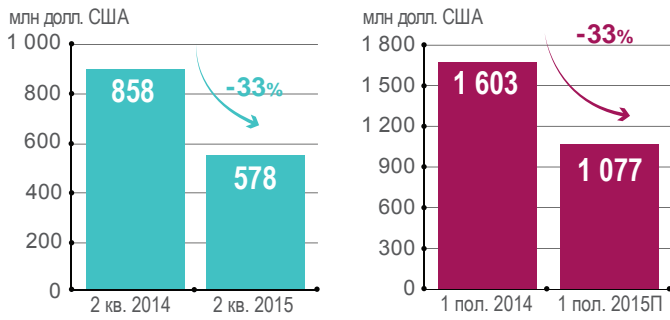
Источник: ВТБ Капитал, Министерство финансов США

3 ДИНАМИКА ОБМЕННОГО КУРСА, РУБ./ДОЛЛ. США



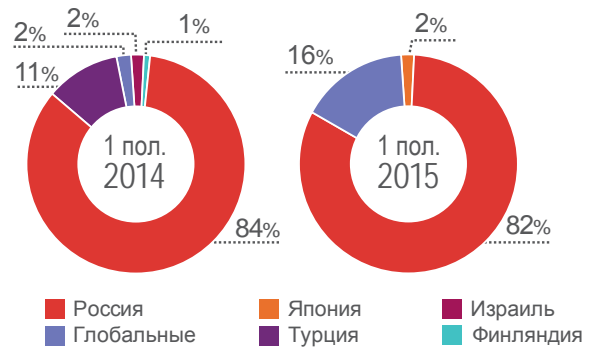
Источник: Центральный Банк России

4 ДИНАМИКА ОБЪЕМОВ ИНВЕСТИЦИЙ*

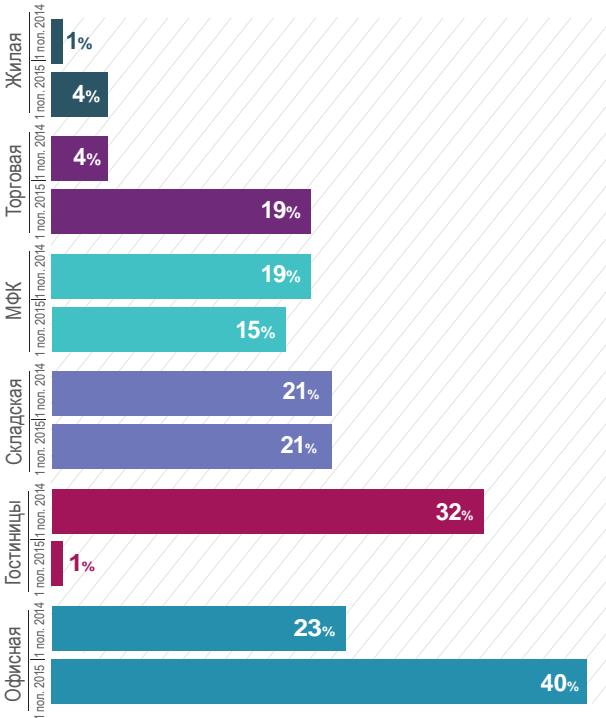


*Инвестиционные сделки, исключая покупки земельных участков, СП, прямые продажи жилья конечным пользователям.

5 ИНВЕСТОРЫ ПО СТРАНЕ ПРОИСХОЖДЕНИЯ



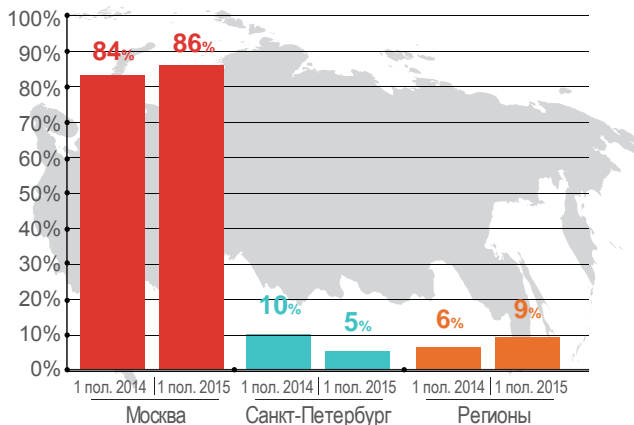
6 ИНВЕСТИЦИИ ПО СЕКТОРАМ



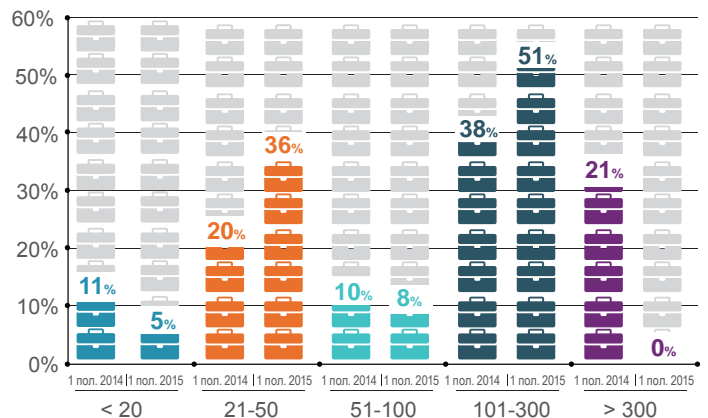
7 МИНИМАЛЬНЫЕ ДОХОДНОСТИ В МОСКВЕ



8 РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИЙ ПО РЕГИОНАМ



9 ДОЛИ ИНВЕСТИЦИЙ ПО РАЗМЕРУ СДЕЛОК (ОБЪЕМ)



КОНТАКТЫ:

Том Манди
tom.mundy@eu.jll.com

Евгений Томилов
evgeny.tomilov@eu.jll.com

+7 (495) 737 8000
www.jll.ru

