

## Обзор рынка инвестиций в коммерческую недвижимость России. III квартал 2015

За 9 месяцев 2015 г. средний размер сделки на рынке инвестиций в коммерческую недвижимость России составил \$75,4 млн, снизившись на 28% по сравнению с аналогичным периодом 2014 г., отмечают аналитики международной консалтинговой компании Knight Frank.

- По итогам 2015 г. средний размер сделки на рынке инвестиций в коммерческую недвижимость России может достичь \$76,4 млн, превысив показатель 2009 года (\$72 млн). При этом снижение средней стоимости сделки по сравнению с 2014 годом может составить 29%, что станет самым значительным годовым падением за всю историю рынка.

- Максимальный средний размер сделки на рынке инвестиций в коммерческую недвижимость России в 2013 году составил \$121,7 млн. В этом же году было зафиксировано самое большое количество сделок объемом выше \$300 млн, традиционно в офисном и торговом сегментах. В 2009 г. таких сделок на рынке не было, а в 2015 году ожидается минимальное количество.

- Минимальный средний размер сделки в I-III кварталах 2015 г. (\$47,4 млн) отмечен в сегменте торговой недвижимости (торговые центры), снижение по сравнению с аналогичным периодом 2014 г. составило 60%. Максимальный размер сделки в сегменте торговых центров (\$227,7 млн) был зафиксирован в 2013 г.

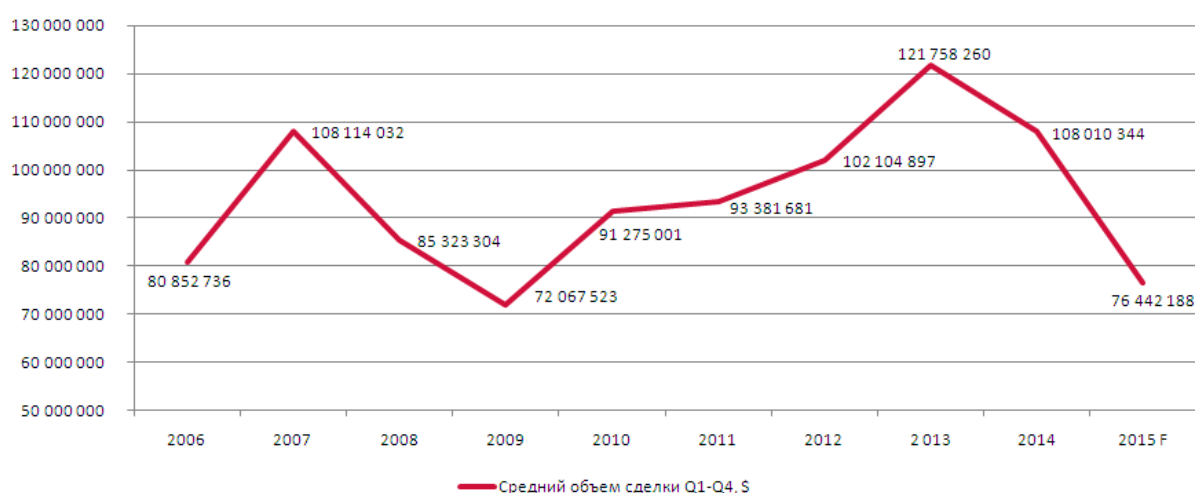
- В сегменте офисной недвижимости средний размер сделки по итогам 3 кварталов 2015 г. составил \$72,6 млн, снизившись на 25% по сравнению с аналогичным периодом 2014 г. Максимальный средний размер сделки в сегменте офисной недвижимости (\$156,4 млн) был зафиксирован в 2008 г., минимальный - (\$64,4 млн) в 2007 г.

- В сегменте складской недвижимости средний размер сделки по итогам 3 кварталов 2015 г. составил \$121,7 млн, увеличившись в 24 раза по сравнению с аналогичным периодом 2014 г. Максимальный средний размер сделки в сегменте складов (\$157,4 млн) был зафиксирован в 2010 г., минимальный - (\$16,2 млн) в 2014 г.

Алан Балоев, директор департамента финансовых рынков и инвестиций Knight Frank, отметил: «Тенденция снижения средней стоимости сделки, которую мы сейчас наблюдаем, наглядно показывает общую ситуацию на рынке инвестиций и объясняется несколькими факторами. Во-первых, произошло существенное

снижение стоимости самих активов, тем более что речь идет о долларовом исчислении. Во-вторых, существенно ограничилось возможности инвесторов к крупным приобретениям в текущих условиях. Кроме того, стоит учесть, что инвесторы практически лишены возможности использовать заемное финансирование, стандартное для крупных приобретений. До тех пор, пока на рынок не выйдут институциональные иностранные инвесторы, или не будет открыт доступ к рынкам капитала, мы вряд ли увидим существенный рост данных показателей».

**График 1. Динамика изменения среднего размера сделки на рынке инвестиций в коммерческую недвижимость России, 2006-2015 гг.**



Источник: Knight Frank Research, 2015