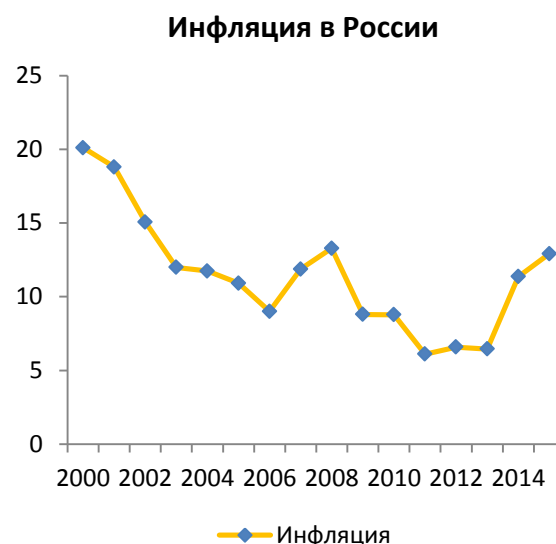
A low-angle, upward-looking photograph of several skyscrapers in a city, likely New York City. The buildings are made of glass and steel, and their windows reflect the sky. The sky is a clear, pale blue. In the foreground, a street sign for 'King W' and a traffic light are visible. A semi-transparent teal rectangle is overlaid on the right side of the image, containing the title text.

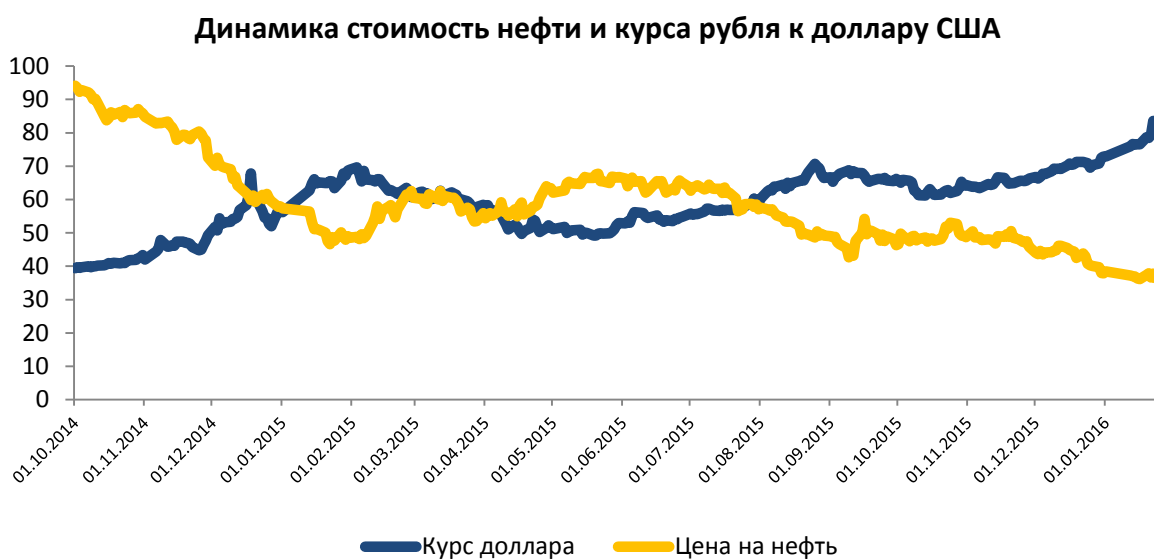
Краткий обзор рынка инвестиций в недвижимость за 2015 год

Макроэкономика

- Инфляция по итогам 2015 года составила 12,9%, что выше показателя предыдущего года на 1,6%. С 2013 года наблюдается двукратный рост инфляции.
- ВВП России в 2015 году продемонстрировал отрицательную динамику, сократившись на 3,7%. В 2014 году рост ВВП составил 0,7%. Таким образом, можно сделать вывод относительно того, что экономика России находится в фазе рецессии.



- Снижение ключевой ставки Центральным банком России не повлияло на объемы заемного финансирования, которое остается дорогим для большинства игроков рынка.
- Важнейшими влияющими факторами для российской экономики по-прежнему остаются курс рубля по отношению к доллару США и Евро и цены на нефть. С октября 2014 года цена на нефть марки Brent сократилась с \$94,16 до \$33,86 (на дату составления обзора) за баррель, при этом рубль значительно ослаб по отношению к доллару США.

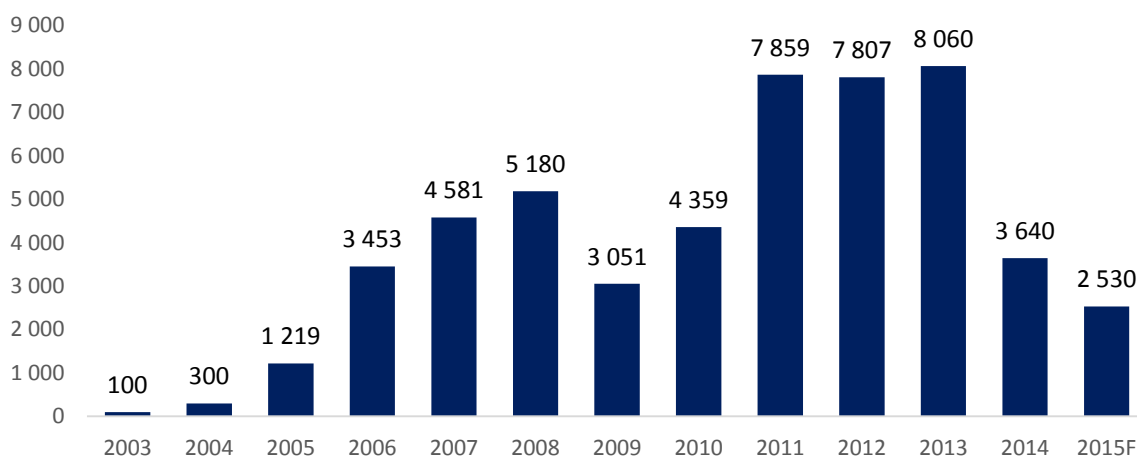


Рынок инвестиций в недвижимость

По оценкам GVA Sawyer объем инвестиций в недвижимость в 2015 году составил порядка \$2,5 млрд., что на 30% ниже аналогичного показателя 2014 года. В данном случае рассматриваются инвестиционные сделки без учета вложений в земельные активы.

Доля иностранного капитала по итогам 2015 года сократилась на 5% и составила 22% .

Приведем динамику инвестиций в недвижимость России.



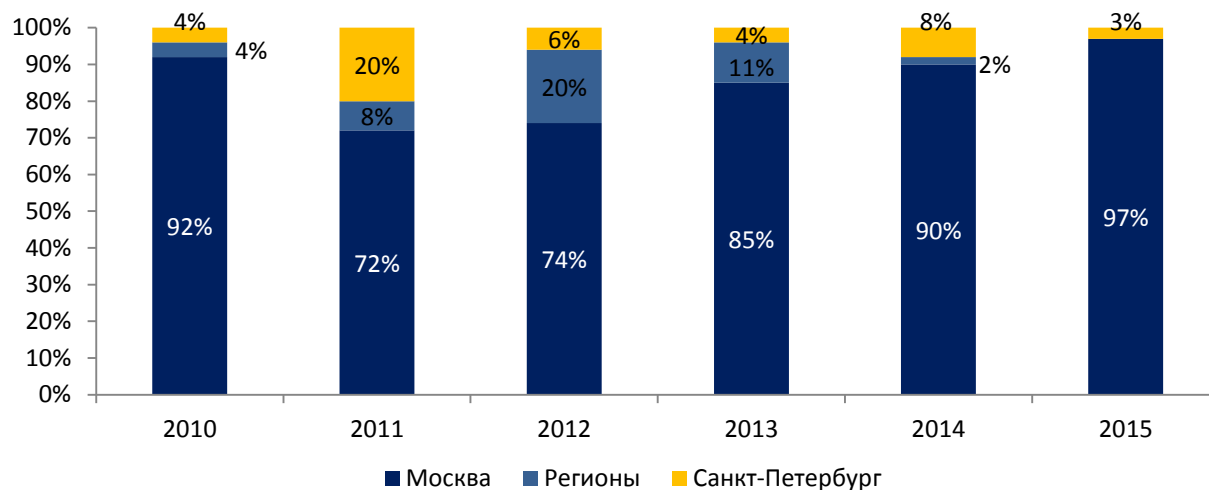
Как видно из диаграммы, показатель 2015 года - минимальный за десятилетие, так, даже в кризисном 2009 году общий объем инвестиций в недвижимость был выше на 17%.

По географии вложений, Москва продолжает прочно занимать лидирующие позиции. Доля вложений, пришедшихся в недвижимость Москвы, составила 97% от общего объема. Доля вложений в недвижимость Санкт-Петербурга сократилась с 8% до 3% от общего объема инвестиций.

Так, за 2015 год, суммарный объем инвестиционных сделок в Санкт-Петербурге составил порядка \$65 млн., против \$350 млн. в 2014 году (без учета вложений в земельные активы).

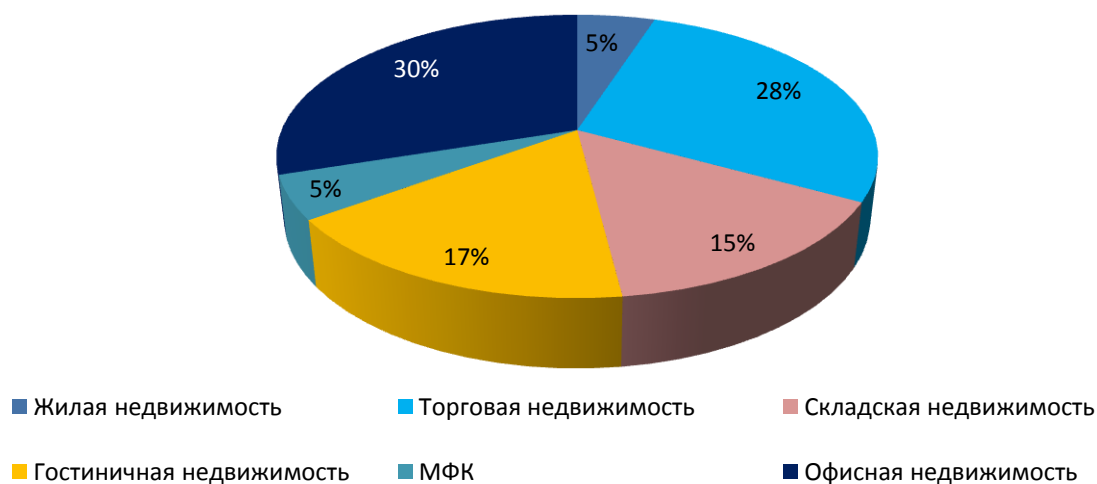
Надо отметить, что почти полностью выбыли регионы

На графике ниже показана география инвестиций в недвижимость России.



- Инвестиции в офисный сегмент рынка недвижимости, по-прежнему занимают лидирующие позиции. Вложения в офисные объекты столицы составляют 30% от общего объема инвестиций в недвижимость Москвы. Основной причиной лидерства офисного сегмента на рынке инвестиционных сделок исторически является его прозрачность для потенциальных покупателей.
- Необходимо отметить, что по сравнению с 2014 годом увеличилась доля инвестиций в сектор торговой недвижимости Москвы. По итогам 2015 года доля вложений в торговые проекты составила 28% против 15% в 2014 году. В основном, это обусловлено состоявшейся сделкой по продаже торговой галереи «Модный сезон».

Приведем данные инвестиций по секторам недвижимости Москвы.

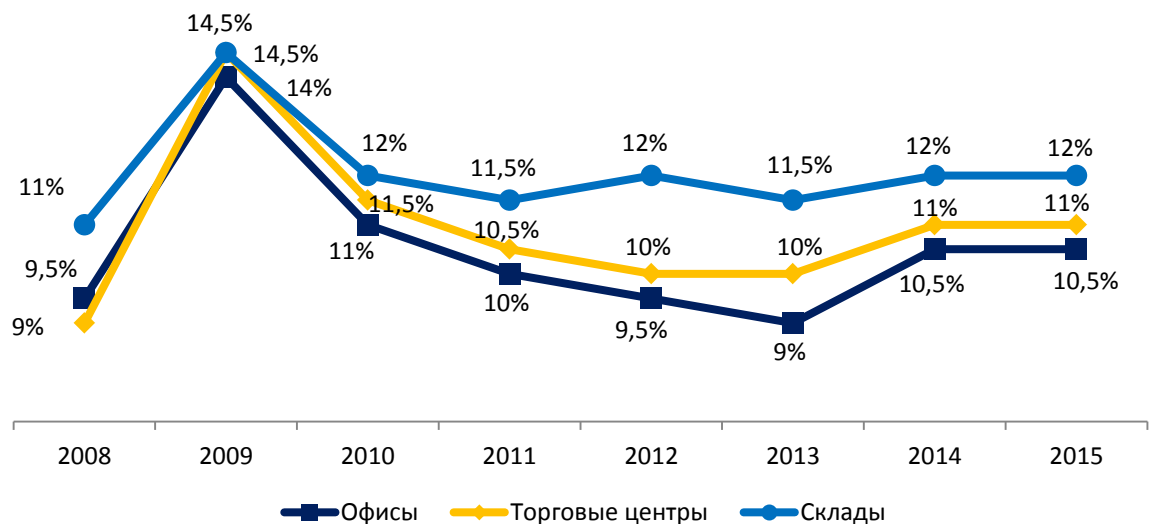


Отметим крупнейшие инвестиционные сделки по итогам 2015 года:

- Продажа здания 1 и здания 3 офисного комплекса «Метрополис» компании Hines. Сумма сделки составила \$336 млн.
- Продажа Галереи «Модный Сезон» компании Sulena Holdings. Сумма сделки, по оценкам специалистов GVA Sawyer, находится в диапазоне \$250-300 млн.
- Продажа офисного центра «Эрмитаж Плаза» компании Eastern Property Holdings. Сумма сделки составила \$195 млн.

Выводы

- Рынок недвижимости в силу своей инерционности вошел в стадию рецессии вслед за национальной экономикой.
- Несмотря на низкие ставки аренды практически во всех сегментах, недоступность заемного финансирования серьезно тормозит совершение инвестиционных сделок. Кроме этого, негативным фактором, влияющим на приостановку инвестиционных сделок, являются маркетинговые риски проектов, связанные со снижением операционного дохода на фоне ухода от стабильности валютных ставок и сложности получения достоверности даже среднесрочных прогнозов.
- Ставки капитализации находятся на прежнем уровне после существенного роста по итогам 2014 года.



- По прогнозам GVA Sawyer в 2016 году объем инвестиций в недвижимость снизится по сравнению с 2015 годом и составит \$1,8-2 млрд.