

ИДЕАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ДЛЯ ИНВЕСТОРОВ

В 2017 ГОДУ ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК НА МИРОВОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ ДОСТИГ \$677 МЛРД. В ЭТОМ ОБЪЕМЕ НА ДОЛЮ РОССИИ ПРИШЛОСЬ МЕНЕЕ 7%. ДЕНИС КОЖИН

Согласно исследованию компании JLL, на протяжении 2017 года инвесторы демонстрировали уверенность в глобальном рынке недвижимости, что привело к росту объема сделок в последнем квартале до трехлетнего максимума. Следуя за восстановлением мировой экономики и вопреки политической нестабильности, объем инвестиционных транзакций в четвертом квартале 2017 года увеличился до \$213 млрд по сравнению с \$206 млрд годом ранее. В результате годовой инвестиционный показатель, по оценке экспертов JLL, вырос на 2%, до \$677 млрд.

«Рост экономики, низкие процентные ставки и отсутствие инфляционного давления, наблюдавшиеся во всем мире в 2017 году, создали идеальные условия для инвесторов,— комментирует Пранав Сетураман, аналитик отдела исследований финансовых рынков и инвестиций компании JLL.— Даже запланированное сокращение программ по покупке активов и рост процентных ставок не привели к снижению активности на глобальных рынках благодаря сильным фундаментальным показателям и позитивным настроениям, что, в свою очередь, положительно отразилось на рынке недвижимости. Несмотря на позднюю стадию текущего рыночного цикла, интерес инвесторов к сектору оставался стабильным. И хотя ставки капитализации на многих рынках находятся на минимальных уровнях, высокие показатели денежного потока поддерживали цены».

РОСТА НЕ БУДЕТ В то же время эксперты JLL не ожидают дальнейшего увеличения объема инвестиционных сделок на мировом рынке недвижимости в 2018 году. По их мнению, относительный недостаток качественного продукта в сочетании с поздней стадией рыночного цикла могут привести к небольшому снижению показателя — на 5–10%, с годовым результатом на уровне \$630 млрд.

Изменения на рынке будут стимулировать инвесторов в поиске доходности рассматривать новые стратегии, в том числе смещать фокус на долговое финансирование, сделки слияния и поглощения и альтернативные секторы рынка недвижимости.

Продолжая динамику всего года, в четвертом квартале регион Северной и Южной Америки продемонстрировал снижение объема инвестиционных сделок в сравнении с аналогичным периодом 2016 года на 18%, до \$64 млрд. Годовой результат сократился на 13% и составил \$247 млрд.

«Эпицентром» негативной динамики стали США, где инвестиционный показатель стал рекордно низким с 2013 года — \$224 млрд (снижение на 16% год к году). Северные «соседи» США завершили год гораздо более успешно: так, объем сделок в Канаде достиг \$17 млрд, превысив на 22% предыдущий показатель и на 23% среднегодовой результат последних лет. Бразилия показала себя еще более «светлым пятном» региона, превзойдя доволь-



ЛИДЕРОМ, НЕСМОТЯ НА НЕОПРЕДЕЛЕННОСТЬ НА ФОНЕ ВРЕХИТ, СТАЛА ВЕЛИКОБРИТАНИЯ, ГДЕ ОБЪЕМ СДЕЛОК ВЫРОС НА 32% ЗА ГОД

но слабые предыдущие годы и продемонстрировав рост по сравнению с 2016-м на 166%, до \$3,9 млрд.

Инвесторы продолжают интересоваться европейской недвижимостью, в результате объем сделок в EMEA вырос в четвертом квартале на 20%, до \$101 млрд. 2017 год для региона в целом также стал успешным: объем инвестиционных сделок в регионе вырос на 16% и составил \$284 млрд. Этой динамике дополнительно способствовала слабость американской валюты, поддержавшая показатель в долларах.

Лидером, несмотря на неопределенность на фоне Brexit, стала Великобритания, где объем сделок вырос на 32% за год. В Германии активность в четвертом квартале снизилась, но сильный старт года позволил завершить его с пятипроцентным ростом. Нидерланды установили рекорд на уровне \$23 млрд, превысив предыдущий максимум 2007 года на 55%. Позитивный тренд продолжился и в Южной Европе, где активность в Италии и Испании увеличилась по сравнению с прошлым годом на 19%, в Греции и Португалии — на 37 и 40% соответственно.

Второй год подряд Азиатско-Тихоокеанский рекорд ставит рекорд в четвертом квартале. В октябре — декабре объем сделок достиг \$49 млрд, увеличившись по сравнению с предыдущим максимумом

мом 2016 года на 9%, что привело к росту на 11% по итогам 2017 года, до \$146 млрд.

Два крупнейших рынка региона, Китай и Япония, продемонстрировали лучшие результаты в регионе, прибавив 5 и 6% соответственно. Высокий спрос позволил Гонконгу завершить год на рекордной отметке в \$16 млрд (рост на 59% к предыдущему году). Увеличение показателя также зафиксировано в Австралии (+12%) и Сингапуре (+20%).

РОСТ ВСЕ ЖЕ ЕСТЬ Объем инвестиционных сделок на российском рынке недвижимости достиг \$4,6 млрд. Доля Санкт-Петербурга выросла до 16%. По оценке компании JLL, в четвертом квартале 2017 года объем инвестиционных сделок на рынке недвижимости России составил \$1,9 млрд, что на 88% превысило результат аналогичного периода 2016 года (\$1 млрд). В целом за 2017 год показатель увеличился на 9% по сравнению с предыдущим годом, до \$4,6 млрд.

«В 2017 году на рынке происходили как позитивные, так и негативные изменения,— комментирует Олеся Дзюба, руководитель отдела исследований компании JLL в России и СНГ.— Экономика восстанавливалась на протяжении всего года. Рубль торговался в узком диапазоне, немного укрепившись к концу года. Инфляция снизилась, побив целевой ориентир

Центрального Банка. Несмотря на санацию нескольких банков и пошатнувшуюся из-за этого уверенность инвесторов, в конце года закрылось несколько крупных сделок. Так, в четвертом квартале были завершены сделки по продаже портфеля торговых центров компании Immofinanz и части складского комплекса „Север-2“. По нашей оценке, в 2018 году объем инвестиционных транзакций продолжит восстановление и достигнет \$5 млрд».

2017 год отметился ростом инвестиций в торговую недвижимость, на которую пришлось 40% от общего объема, за ним следуют офисы — 34%. Сектор ритейла лидировал на протяжении всего года, а в четвертом квартале значительный вклад внесла сделка по покупке компанией Fort Group портфеля из пяти торговых центров.

Москва остается наиболее привлекательным направлением для инвесторов. В 2017 году доля столичных транзакций осталась практически на уровне прошлого года — 79%. При этом стоит отметить рост доли Петербурга в общем объеме с 9% в 2016 году до 16% в завершившемся году. В абсолютных цифрах показатель Северной столицы увеличился на 96% — с \$380 млн до \$744 млн. Инвестиционная активность в Петербурге продолжает расти, инвесторы все более часто рассматривают активы в Северной столице как альтернативу московским.

Доля иностранных инвестиций в общем объеме увеличилась с 6% в 2016 году до 17% в прошедшем году.

«В 2017 году на рынок вышли новые иностранные игроки и оживились уже присутствовавшие на нем. Среди дебютантов отметим китайскую компанию Fosun Group, которая приобрела офисный комплекс „Воздвиженка Центр“ в Москве. В числе „старожилов“ на рынке стоит выделить британский инвестиционный фонд Raven Russia, который приобрел активы и в Москве, и в Санкт-Петербурге, и глобального инвестора Jensen Group, купившего БЦ „Аэроплаза“ в Санкт-Петербурге,— комментирует Евгений Семенов, региональный директор и руководитель отдела финансовых рынков и инвестиций компании JLL.— Инвестиционный рынок постепенно восстанавливается, о чем свидетельствует и снижение доли сделок по реструктуризации в общем объеме чистых инвестиций: с 48% годом ранее до 2% в 2017-м».

Ставки капитализации для активов институционального качества остаются неизменными. Ориентиром для игроков рынка аналитики JLL считают ставки капитализации в Москве в диапазонах 9–10,5% для офисов и торговых центров, 11–12,5% для складов; в Санкт-Петербурге — 9,5–11,5% для офисов и торговых центров, 11,5–13,5% для складов. На фоне снижения Банком России ключевой ставки стоимость банковского финансирования продолжит уменьшаться в ближайшей перспективе. Это, в свою очередь, будет способствовать снижению ставок капитализации объектов недвижимости в 2018 году. ■