

# ИНВЕСТИЦИИ



## АЛЕКСЕЙ ФИЛИМОНОВ

Генеральный директор  
ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

*«Возникновение новых рисков, связанных с ситуацией на Украине, привело к отсрочке большинства решений об инвестировании в доходные объекты. На этом фоне в торговом и жилом сегментах сохраняется спрос на земельные участки с внятной концепцией и разрешительной документацией. Увеличился разрыв в ценовых ожиданиях между покупателями, ждущими роста доходности в связи с новыми рисками, и продавцами, которые не готовы фиксировать убытки»*

## ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ

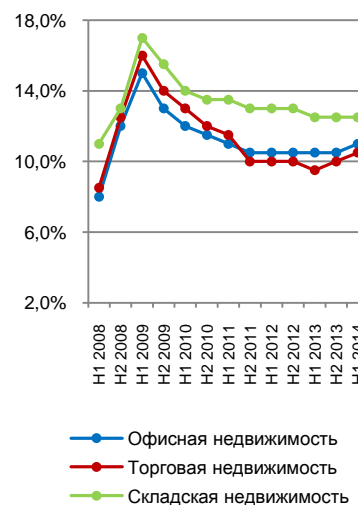
- Политическая и экономическая неопределенность, валютные колебания оказали влияние на настроения инвесторов, активность которых заметно снизилась. В настоящее время иностранные игроки занимают выжидательную позицию, фокусируясь на активах за пределами России.
- Большинство сделок I полугодия 2014 года заключили российские инвесторы.
- Традиционно большинство инвестиций поступает на московский рынок коммерческой недвижимости.
- Крупнейшими сделками I полугодия 2014 года стали: в офисном сегменте – покупка O1 Properties офисной части комплекса «Легенда» в г. Москве, сумма сделки составила \$500 млн; среди сделок купли-продажи земельных участков – приобретение «ЛСР. Недвижимость-М» земельного участка на территории промзоны «Зил» в г. Москве за \$800 млн; в торговом сегменте – Praktika Development купила за \$300 млн TK River Mall в г. Москве.
- Среди региональных городов, которые привлекли наибольший объем инвестиций в I полугодии 2014 года, можно отметить Новосибирск и Ярославль.
- Присоединение Крыма к России дало новые возможности для развития российского бизнеса, но большинство игроков пока занимают выжидательную позицию по вопросу выхода в этот регион.
- Самые инвестиционно привлекательные объекты рынка по итогам I полугодия – офисы и земельные участки под строительство жилой недвижимости.

## СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Сегмент рынка коммерческой недвижимости	Ставка
<b>Санкт-Петербург</b>	
Офисная недвижимость	10,0 – 12,0%
Торговая недвижимость	9,5 – 11,5%
Складская недвижимость	12,0 – 13,0%
<b>Москва</b>	
Офисная недвижимость	8,5 – 11,5%
Торговая недвижимость	9,0 – 10,0%
Складская недвижимость	11,0 – 12,0%

Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

**Изменение ставок капитализации в различных сегментах рынка коммерческой недвижимости за период 2008-2014 гг. (г. Санкт-Петербург)**

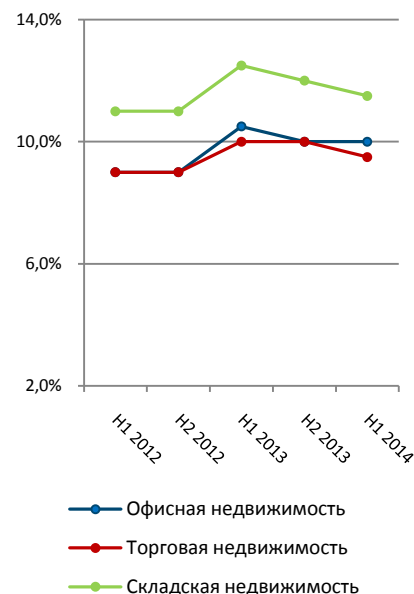


Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

## Инвестиционные сделки, I полугодие 2014

Название объекта	Продавец/Собственник	Покупатель	Площадь, кв.м	Сумма сделки, долл.
<b>Торговая недвижимость</b>				
TK River Mall, г. Москва	Банк Москвы	Practika Development	258 000	\$300-350 млн
Универмаг "Фрунзенский", г. Санкт-Петербург	Сбербанк Лизинг	Сенатор	17 000	\$18,9 млн
<b>Офисная недвижимость</b>				
Офисная часть комплекса "Легенда Цветного", г. Москва	Capital Group	O1 Properties	50 000	\$500 млн
БЦ "Линкор", г. Москва	н/д	UFG Asset Management	63 000	\$150 млн
БЦ "Имперский дом", г. Москва	Capital Group	Russian Commercial Properties Partners II	8 500	\$70-80 млн
БЦ Sinor, г. Санкт-Петербург	Plaza Lotus Group	PBM Капитал	21 000	\$57,1 млн
БЦ "Аполло", г. Санкт-Петербург	Fort Group	ГК ЦДС	8 000	\$28,6 млн
Здание типографии "Алмаз-Пресс", г. Москва	ВТБ	KR Properties	7 500	\$25 млн
Офисные помещения, БЦ "Аэродром", г. Москва	Группа ПСН	н/д	1 000	н/д
<b>Складская недвижимость</b>				
Активы завода кетчупов, г. Колпино, Санкт-Петербург	Unilever	А+Девелопмент	н/д	\$17-20 млн
Складская площадка, г. Новосибирск	Новосибирский завод химконцентратов	Посуда Центр сервис	н/д	\$12,6 млн
Логистический центр "Навигатор", г. Москва	Логопарк-Прикамье	Градиент	н/д	\$5,6 млн
<b>Земельные участки</b>				
ЗУ на территории промзоны "Зил", г. Москва	Промобъект (АМО "Зил")	ЛСР. Недвижимость - М	650 200	\$800 млн
ЗУ (территория завода "Знамя труда"), г. Санкт-Петербург	Банк Александровский	NCC	110 000	\$80 млн
ЗУ в Новой Москве	н/д	ГК МИЦ	564 000	\$67 млн
ЗУ, г. Москва	н/д	Внешэкономбанк	н/д	\$50 млн
ЗУ, Московское шоссе, г. Санкт-Петербург	РАД	Лидер-88	13 900	\$20,3 млн
ЗУ, г. Санкт-Петербург	РМЗ "Лес"	Росстройинвест	н/д	\$19,3 млн

Изменение ставок капитализации в различных сегментах рынка коммерческой недвижимости за период 2012-2014 гг. (г. Москва)



Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

- ✓ Факторы политического, нормативно-правового и административного характера вызывают беспокойство игроков рынка. Одними из основных препятствий для появления и развития новых проектов являются длительные сроки рассмотрения и продолжительный процесс получения разрешения на строительство, возведения инфраструктуры и запуска производства, а также высокий уровень управленческого риска.
- ✓ Наиболее инвестиционно привлекательными объектами для девелоперов, которые сейчас более активны, чем инвесторы, остаются земельные участки с разрешительной документацией для реализации торговой и жилой функций.

Название объекта	Продавец/Собственник	Покупатель	Площадь, кв.м	Сумма сделки, долл.
ЗУ с действующим офисно-складским комплексом, г. Санкт-Петербург	Трансфера	Охта групп	170 000	\$15 млн
Часть территории завода в районе Арсенальной набережной, г. Санкт-Петербург	МЗ "Арсенал"	Арсенал Недвижимость	н/д	\$14,3 млн
ЗУ, Парголово, г. Санкт-Петербург	Л 1	O2 Development	25 000	\$5,7 млн
<b>Жилая недвижимость</b>				
74 квартиры в строящемся комплексе Skandi Klubb, г. Санкт-Петербург	NCC	Sato Group	4 182	\$19 млн
73 квартиры, ЖК "Петергофский каскад", г. Санкт-Петербург	ЛеноблДомСтрой	PBM Капитал	4 800	\$7,1 млн
<b>Гостиничная недвижимость</b>				
Гостиница "Белград", г. Москва	Cinium Investments Ltd	Александр Клячин	25 000	\$35 млн
<b>Другое</b>				
25% компании O1 Properties, г. Москва	O1 Properties	Александр Несис (ГК ИСТ)	-	\$340 млн
Проект ОАО "Сити"	Базовый элемент, Олег Дерипаска	Solvers	-	\$260 млн
6% акционерного капитала O1 Properties	O1 Properties Limited	Goldman Sachs International	-	\$100 млн
70% акций компании Vesper	Борис Азаренко и Денис Китаев	O1 Group	-	\$100 млн
Сеть "Компьютерный мир", г. Санкт-Петербург	-	DNS	-	\$40 млн
Проект строительства многофункционального комплекса (МФК) у "Электросилы", г. Санкт-Петербург	ВТБ Девелопмент	Fort Group	-	\$28,6 млн
Акции российской интернет-компания "Яндекс"	Tiger Global Management	н/д	-	\$19 млн
50% проекта строительства башни "Россия", г. Москва	н/д	Renaissance Construction	350 000	н/д
49,5% акций компании Inverton Enterprises Limited, ТРК "Вернисаж", г. Ярославль	Inverton Enterprises Limited	MirLand Development Corporation	-	н/д

Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

✓ Сейчас банки более внимательно изучают платежеспособность и обоснованность запрашиваемой заемщиком суммы.

✓ Наиболее крупные инвесторы на российском рынке – O1 Properties, Morgan Stanley, Millhouse Capital, Fort Group, ВТБ, Сбербанк, UFG Asset Management, группа «БИН», Practika Development.

✓ Инвесторы ориентированы на качественные объекты в Москве и лишь немногие рассматривают возможность приобретения активов в Санкт-Петербурге и других городах-миллионниках.

✓ Большинство сделок, закрывшихся в I полугодии 2014 года, являются результатом переговоров, проводившихся в 2013 году и ранее, до обострения политической и экономической ситуации.

✓ В настоящее время инвесторы ждут стабилизации ситуации в российской экономике прежде, чем они продолжат процесс закрытия текущих и новых сделок.

# О КОМПАНИИ ASTERA

Компания **ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate** – международная консалтинговая компания, оказывающая профессиональные услуги в сфере коммерческой и элитной жилой недвижимости. Компания активно работает на российском рынке с 1992 года. Офисы компании расположены в Москве, Санкт-Петербурге и Киеве.

**По версии ежегодного рейтинга «Первый брокерский» ASTERA признана лучшей брокерской компанией Петербурга на основании объема реализованных в 2013 году коммерческих площадей.**

ASTERA является партнером компании **BNP Paribas Real Estate** в России и на Украине. BNP Paribas Real Estate – ведущая международная компания в сфере недвижимости, лидер рынка Европы по объему оборота среди консалтинговых компаний по итогам 2010 года, согласно ежегодному рейтингу авторитетного издания Property Week.

Альянс с компанией BNP Paribas Real Estate дает возможность специалистам ASTERA представлять интересы клиентов за рубежом и привлекать зарубежные инвестиции в российские девелоперские проекты.

В портфеле компании ASTERA представлены торговые, офисные, производственные, складские и гостиничные объекты, включая крупные многофункциональные комплексы и коммерческие помещения в формате street retail, отдельные здания, проекты «под клиента» (built-to-suit) и земельные участки.

В портфеле компании ASTERA более **500 реализованных проектов** стратегического и инвестиционного консалтинга, собственная эксклюзивная база из **30 000 объектов** во всех сегментах коммерческой недвижимости. С 1992 года консультантами компании ASTERA реализовано **более 6 000 000 кв.м** коммерческих площадей и заключено более **9 000 сделок** на рынке коммерческой недвижимости в России и на Украине.

Клиентами ASTERA стали более **4 000 компаний**, включая крупнейшие международные и российские финансовые, инвестиционные, торговые и промышленные корпорации и сети.

*ASTERA оказывает полный цикл услуг для инвесторов, девелоперов, собственников, арендаторов и покупателей коммерческой недвижимости:*

- Консалтинговые услуги
- Инвестиционный консалтинг
- Оценка недвижимости
- Брокерские услуги
- Предброкеридж
- Представление интересов клиента
- Юридические услуги
- Продвижение объектов недвижимости

*Репутация ASTERA подтверждена членством в ведущих российских и международных профессиональных объединениях:*

- Гильдия Управляющих и Девелоперов коммерческой и промышленной недвижимости
- Российский Совет Торговых Центров
- Российско-Британская Торговая Палата

## Офис в Москве

Тел.: +7(495) 925-00-05  
Факс: +7(495) 981-05-65

## Офис в Санкт-Петербурге

Тел.: +7(812) 703-00-03  
Факс: +7(812) 703-00-04

## Офис в Киеве

Тел.: +380(444) 501-5010  
Факс: +380(444) 501-5011

[www.asteragroup.ru](http://www.asteragroup.ru)  
[marketingspb@asteragroup.com](mailto:marketingspb@asteragroup.com)