

ИНВЕСТИЦИИ



АЛЕКСЕЙ ФИЛИМОНОВ

Генеральный директор
ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

«Инвестиции в российскую недвижимость начинают носить системный характер. Профессиональным игрокам рынка интересны качественные объекты с высокой окупаемостью и продуманной концепцией. Рынок недвижимости становится более цивилизованным и прогнозируемым. Интересы инвесторов находят отражение на рынке недвижимости, формируя продукт на рынке, делая его доходным и ликвидным для широкого круга профессиональных инвесторов»

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ

- На протяжении 2013 года рынок инвестиций в коммерческую недвижимость России характеризовался стабильностью.
- Большинство инвестиций сосредоточено на московском рынке коммерческой недвижимости, что обусловлено недостатком качественного предложения в регионах.
- Недвижимость России по-прежнему наиболее интересна российским инвесторам, ее привлекательность для иностранных инвесторов достаточно низка.
- Основными покупателями активов были российские компании.
- В 2013 году объем инвестиций в сегменты офисной, торговой и складской недвижимости составил порядка 1 127,5 млн. долларов.
- Сохранилась тенденция заинтересованности инвесторов в приобретении качественных объектов, активов, генерирующих значительный денежный поток.
- Одна из тенденций 2013 года – готовность девелоперов рассматривать города с населением менее 500 тыс. человек, с низкой насыщенностью торговыми площадями.
- В 2013 году вырос интерес собственников по передаче объектов коммерческой недвижимости во внешнее управление.
- Россия – является лидером среди европейских стран по объему ввода новых торговых комплексов и остается одной из ключевых стран для девелоперов торговой недвижимости.

СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

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

Источник: ASTERA в альянсе с
BNP Paribas Real Estate

Изменение ставок капитализации в различных сегментах рынка коммерческой недвижимости за период 2008-2013 гг. (г. Санкт-Петербург)

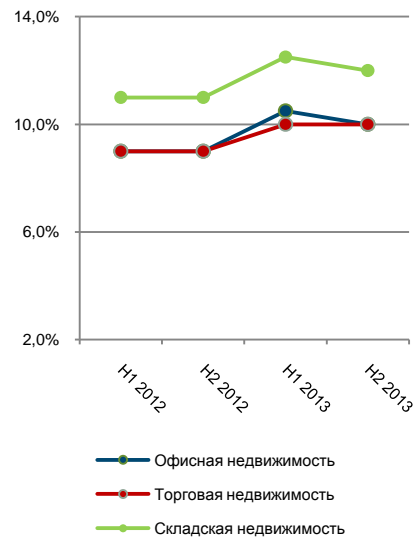


Источник: ASTERA в альянсе с
BNP Paribas Real Estate

Инвестиционные сделки, 2013

Название объекта	Продавец/Собственник	Покупатель	Площадь, кв.м	Сумма сделки, долл.
Торговая недвижимость				
ТРЦ "Метрополис", г. Москва	Capital Partners	Morgan Stanley	205 000	\$1,2 млрд.
ТРЦ "Метрополис" (50% доли), г. Москва	Morgan Stanley	Hines CalPERS Russia Long Term Hold Fund (HCRLTH)	н/д	\$640 млн.
ТРЦ "Времена года", г. Москва (60% доли)	Ivanhoe Cambridge и Erapolis	Romanov Property Holdings Fund	н/д	\$250 млн.
100% акций ОАО "Тверская, 16" (ТОЦ "Галерея Актер"), г. Москва	ОАО «Столичная страховая группа»	Государственный нефтяной фонд Азербайджанской Республики (SOFAZ)	18 000	\$133 млн.
ТЦ "Речной", г. Москва	Capital Group	TVO Europe	30 000	\$150 млн.
ТРК "Мозаика" (50% доли), г. Москва	Структуры Петра Шуры	ОСТ-груп	н/д	\$100 млн.
Комплекс «Лотос-Сити», Московская область	н/д	Год Нисанов, Зарах Илиев	1,5 млн.	н/д
МФК на Софийской набережной, г. Москва	Декра	A1	н/д	\$46,7 млн.
ТРЦ "Аура", г. Новосибирск	Renaissance Construction	РосЕвро Девелопмент	150 000	н/д
Офисная недвижимость				
БЦ «Белая площадь», г. Москва	AIG/Lincoln, банк «ВТБ Капитал» и TPG Holdings	O1 Properties	74 000	\$1,0 млрд.
БЦ "Белые сады", г. Москва	Консорциум, созданный "ВТБ Капиталом", частной инвесткомпанией TPG Holdings, Китайской инвестиционной корпорацией, девелоперами AIG/Lincoln и Coalco Development	Millhouse Capital	105 000	\$700-800 млн.
БЦ "Четыре ветра", г. Москва	AFI Development	Millhouse Capital	28 308	\$370 млн.
БЦ Олимпия Парк, г. Москва	O1 Properties	Лаборатория Касперского	70 500	\$350 млн.
БЦ "Эрмитаж Плаза", г. Москва,	Forum Properties	частный западный инвестор	38 000	\$245 млн.
БЦ "Акварин III", г. Москва	Super Passion Limited	AFI Development	75 000	\$230 млн.
БЦ Icube, г. Москва	Левиум	O1 Properties	22 930	\$120 млн.

Изменение ставок капитализации в различных сегментах рынка коммерческой недвижимости за период 2012-2013 гг. (г. Москва)



Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

- ✓ Главным процессом, определившим ситуацию на рынке в 2013 году, являлась стагнация в экономике.
- ✓ В числе знаковых инвестиционных сделок 2013 года можно назвать покупку компанией «Morgan Stanley» ТРЦ «Метрополис», БЦ «Белая Площадь» компанией O1 Properties. БЦ «Белые сады» компанией Millhouse Capital.
- ✓ Иностраный капитал в инвестициях в коммерческую недвижимость представлен высококлассными объектами в Москве и Санкт-Петербурге, крупными торговыми комплексами и бизнес-центрами класса А.
- ✓ Российские и зарубежные инвесторы ориентированы на качественные объекты в крупных городах России.

Название объекта	Продавец/Собственник	Покупатель	Площадь, кв.м	Сумма сделки, долл.
БЦ «Акварин III», г. Москва	AFI Development	АЛРОСА	11 500	\$91,5 млн.
Бизнес-центры "Орлов", "Трубецкой", "Гелиос", Apollo, "Литера", г. Санкт-Петербург	Группа ЛСР	Fort Group	н/д	\$75-85 млн.
БЦ Искра, г. Москва	Coalco	Галс-Девелопмент	7 500	\$70 млн.
Территория бывшего завода "Москвич" (офисные здания), г. Москва	ИФК "Метрополь"	Правительство Москвы	н/д	\$60 млн.
River House, г. Санкт-Петербург	Группа "ПСБ" братьев Ананьевых (ПСН)	Jensen Group	10 050	\$55 млн.
Здание «БАТ-Явы», г. Москва	British American Tobacco	Stone Hedge	н/д	\$35-40 млн.
Здание на Невском пр., 58, г. Санкт-Петербург	Люка Инвест	Gazprom International	8 000	н/д
Гостиничная недвижимость				
Гостиница Renaissance Moscow Olymric, г. Москва	Виктор Рашников	Александр Клячин	40 000	\$170 млн.
Здание с клубом "Б2" (будущий отель), г. Москва	"Монтажспецстрой"	Rossmils	14 000	\$62,5 млн.
100% акций ЗАО "Гостиница Алроса", отель Введенский, г. Санкт-Петербург	АК "Алроса"	ООО "Норд"	н/д	\$32,5 млн.
Складская недвижимость				
Складские комплексы "Толмачево" в Новосибирске, "Биек Тау" в Казани, "Пышма" в Екатеринбурге	"Евразия-Логистик"	ЗАО "Медион", УК IQ Property Management	н/д	\$800 млн.
Доля МЛП (Международное Логистическое Партнерство), г. Москва	Александр Мамут и Игорь Коломойский	Ренова	н/д	\$400 млн.
Бизнес-парк Nagatino i-Land, г. Москва	MBI Investment	АФК "Система"	н/д	\$272 млн.
Складской комплекс "Томилино", Московская область	GNP Group Limited	ГК "БИН"	89 000	\$100 млн.
Логистический (место международного почтового обмена (ММПО)), Московская область	Внуково Логистик	Почта России	65 000	\$84,5 млн.
Строящийся мультитемпературный складской проект РНК-КАД класса А+, г. Санкт-Петербург	PNK Group	Верный	43 000	\$65-85 млн.

- ✓ Экономические и политические проблемы в зоне евро существенно влияют на возможности европейских инвесторов, которые либо не имеют свободных средств для инвестирования, либо находят приемлемую доходность инвестиций на европейских рынках с меньшими рисками.
- ✓ Факторы политического, нормативно-правового и административного характера вызывают беспокойство игроков рынка.
- ✓ По сравнению с ЕС Российский рынок остается привлекательным с точки зрения премиальной доходности и одновременно простым с точки зрения ограниченности в выборе объектов инвестирования и сложности в закрытии сделок в короткие сроки.
- ✓ По-прежнему ощущается острый дефицит складских помещений – качественные проекты в хороших локациях сдаются в аренду до ввода в эксплуатацию.

Название объекта	Продавец/Собственник	Покупатель	Площадь, кв.м	Сумма сделки, долл.
СК «ПНК-Чехов», Московская область	Елена Бондарчук, партнер PNK Group	RB Invest	50 000	\$50 млн.
Завод "Тинькофф", г. Санкт-Петербург	SUN InBev brewery holding	A+ Девелопмент	н/д	н/д (40-52)
5 зданий ПО "Техническая книга", Санкт-Петербург	Холдинг "Теллус Групп"	частные инвесторы	18 000	н/д
Складской комплекс класса А, Сырково, Московская область	Строительный Альянс	Холдинг «ДЭФО»	30 000	н/д
Земельные участки				
г. Санкт-Петербург, Кудрово - под жилье	SVP-Group	"Эи Би Групп"	200 000	\$625 млн.
Земельный участок в Петергофе под малоэтажное строительство, г. Санкт-Петербург	Частное лицо	Строительный Трест	150 000	\$343,8 млн.
Участок в посёлке "Новоселье", Ленинградская область	Северный НИИ гидротехники и мелиорации	ЗАО "Строительный трест"	550 000	\$121 млн.
г. Санкт-Петербург, 40 га в проекте "Морской фасад"	ЗАО "Терра нова"	Renaissance	400 000	\$110 млн.
Участок рядом с Шуваловским карьером, г. Санкт-Петербург	н/д	LSR	30 900	\$110 млн.
Участок на Лазаревом проезде, 3, промышленная зона, г. Москва	Паркет-Холл, Бэст-Консалтинг и Снежинка	ГК "Пионер"	80 000	\$100 млн.
Жилая недвижимость				
63 квартиры и 35 парковочных мест, ЖК "Тапиола", г. Санкт-Петербург	Lemminkainen	Sato	н/д	\$22,8 млн.
76 квартиры и 50 парковочных мест, ЖК "Айно", г. Санкт-Петербург	Lemminkainen	Sato	н/д	\$22,8 млн.

Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

- ✓ Значимым событием на офисном рынке Санкт-Петербурга стал переезд «Газпрома».
- ✓ На рынке недвижимости произошли важные события, которые окажут существенное влияние на рынок в ближайшие годы – кадастровая стоимость оценки земли приведена к рыночной, изменилась методика расчета арендной платы за землю и повысилась ставка налога на имущество.
- ✓ В 2013 году девелоперы проявили интерес к инвестированию в регионы, в основном, в торговый сектор.
- ✓ Банки продолжают поддерживать строящиеся проекты с хорошо продуманной концепцией. Наиболее активно рассматриваются кредитование жилых и торговых объектов.
- ✓ Проектное финансирование активно поддерживали такие банки, как ВТБ, Сбербанк России и Альфа-Банк.

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.

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
- Российская Гильдия Риэлторов
- Российско-Британская Торговая Палата
- Ассоциация Европейского Бизнеса

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
marketingspb@asteragroup.com