

ИНВЕСТИЦИИ

АЛЕКСАНДР ВОЛОШИН

Директор по развитию,

ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate



«Ставки доходности на активы премиум класса остаются неизменными. С одной стороны внимание иностранных инвесторов к Москве и Санкт-Петербургу, может вызвать падение ставок капитализации, с другой стороны, возросшая стоимость заемного капитала будет вынуждать покупателей снижать цены на покупаемые активы, чтобы сохранить свою доходность».

СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

Офисная недвижимость

Торговая недвижимость

Складская недвижимость



ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ

- Активизация девелоперских проектов вызовет повышение спроса к проектному финансированию, что приведет к более высокой стоимости заемного капитала;
- Заемные средства предоставляются в первую очередь также под залог объектов премиум класса, т.к. у кредиторов есть выбор;
- Интерес инвесторов по-прежнему сохраняется исключительно к активам премиум-класса, а разрыв в доходности премиальных объектов и объектов более низкого качества еще не достиг привлекательного для инвесторов уровня;
- Локация уже не является неоспоримым определяющим фактором для покупателей офисной недвижимости, качество объекта и финансовая стабильность арендаторов также становятся необходимыми условиями для принятия решения о покупке;
- Мы ожидаем рост инвестиционной активности среди действующих игроков рынка, в связи с тем, что ряд покупателей занимали выжидательную позицию из-за президентских выборов;
- Новый качественный продукт на рынке представлен в первую очередь действующими объектами с потенциалом развития, включая реконцепцию с целью повышения классности объекта и девелопмент с увеличением площади.

Неопределенность в Еврозоне и недостаточный уровень текущей ликвидности в России являются препятствием для роста банковского сектора, что отрицательно сказывается на финансировании недвижимости

СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

Сегмент рынка коммерческой недвижимости	Ставка
Офисная недвижимость	10 – 11%
Торговая недвижимость	9,5 – 10,5%
Складская недвижимость	12,5 – 13,5%

Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

В первом квартале не было отмечено значимых транзакций с действующими объектами недвижимости в связи с отложенной инвестиционной активностью из-за президентских выборов и праздничным периодом.

Застройщики жилья продолжают быть самыми активными покупателями на рынке, были завершены 4 крупные сделки по покупке земельных участков общей площадью более 230 000 кв.м. Самая крупная сделка была проведена компанией RBI: покупка участка площадью 15 га в Приморском районе на сумму около 30 млн долларов США.

На торгах также состоялся ряд сделок по покупке встроенных помещений и отдельно стоящих зданий общей площадью более 20 000 кв.м.

Не менее 20% сделок по покупке жилой недвижимости на первичном рынке на стадии строительства происходит в инвестиционных целях: либо как альтернатива банковскому депозиту, либо с целью последующей продажи на вторичном рынке. Покупка квартир с целью последующей сдачи в аренду менее популярна среди частных российских инвесторов. В данном сегменте представлены скандинавские инвестиционные фонды SATO и ICECAPITAL HOUSING, эти компании уже имеют значительный портфель недвижимости в Санкт-Петербурге и рассматривают новые проекты жилых комплексов и зданий. Доходность по таким проектам может не превышать 6,5-7,5%, но и степень рисков значительно ниже, чем при вложении в другие сегменты недвижимости.

Встроенные помещения на первых этажах жилых домов в новых кварталах, в рамках КОТ остаются привлекательным вложением для инвесторов в первую очередь из-за размера инвестиций, до 1 млн долларов США.

Ограничением роста спроса на коммерческие помещения и квартиры для последующей сдачи в аренду является необходимость участия инвестора в управлении объектом, т.е. сдаче в аренду, эксплуатации и сборе арендных платежей. В Европе необходимым условием привлечения частных инвесторов на аналогичные объекты является предоставление продавцом или партнером услуг управляющей компании.

Наша компания разработала формат оказания подобной услуги в партнерстве с ведущими девелоперскими компаниями на рынке Санкт-Петербурга, которая позволит повысить привлекательность небольших коммерческих объектов для размещения частных инвестиций в недвижимость непрофильными инвесторами.

В начале марта ASTERA участвовала в международной выставке недвижимости MIRIM 2012, совместно с нашим партнером - компанией BNP Paribas Real Estate. Девелоперский проект BNP Paribas Real Estate, "Le 19", получил гран-при в номинации «Развитие жилого квартала». По итогам выставки, мы наблюдали сдержанный интерес со стороны международных инвестиционных фондов к российскому рынку недвижимости.

Несмотря на сохраняющуюся непрозрачность российского рынка инвестиций в недвижимость, институциональные инвесторы готовы рассматривать объекты премиум класса в Москве и Санкт-Петербурге, если уровень доходности будет превышать уровень доступный в других странах BRIC и Восточной Европы на 200-300 базовых пунктов.

Мы считаем, что действующим в России инвестиционным фондам не стоит ограничивать привлечение equity-партнеров на западных рынках, а также обратить свое внимание на азиатский рынок капитала.

Условия рефинансирования действующих объектов коммерческой недвижимости в 2012 г. в Санкт-Петербурге.

Показатели	Условия
Размер кредита	50 – 80 млн USD
LTV, %	60 - 70
Процентная ставка	LIBOR + 8 п.п.

Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate