

ИНВЕСТИЦИИ



АЛЕКСЕЙ ФИЛИМОНОВ

Генеральный директор ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

«Отмечается практически абсолютная локализация рынка, когда возможные покупки рассматривают только игроки с опытом работы на российском рынке и фокусируются на доходной недвижимости. Основные требования к объектам заключались как в высоком качестве здания, так и в максимально возможной доходности. При этом мы впервые замечаем повышение профессионализма участников рынка, когда и продавцы, и покупатели используют одинаковые критерии оценки проектов, что дает надежду на формирование реального рынка инвестиционных проектов, в котором будут участвовать не только несколько международных инвестфондов, но и российские девелоперы и крупные собственники».

СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Офисная недвижимость →

Торговая недвижимость →

Складская недвижимость ↘

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ

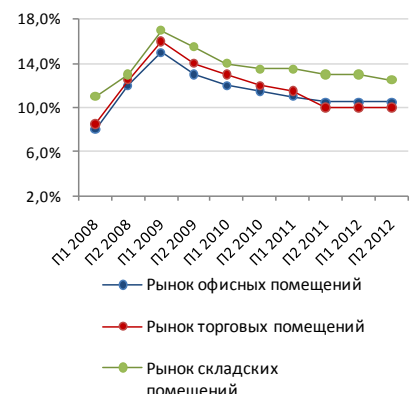
- Одной из основных тенденций 2012 года стал интерес российского капитала к коммерческой недвижимости как к объекту долгосрочных вложений. Привлекательность рынка и стабильность условий для инвестиций имеют главное значение для вложений сегодня.
- Наибольший интерес инвесторы проявляли к доходной торговой недвижимости. Также активно рассматривались объекты складской недвижимости, как готовые и заполненные арендаторами проекты, так и площадки для возведения новых логистических центров. Далее следовали площадки под жилье и гостиницы.
- Практически полное отсутствие на рынке новых игроков.
- Недвижимость России вызывает основной интерес со стороны российских инвесторов, так как ее привлекательность для иностранных инвесторов достаточно низка. 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.
- Повышение интереса к лучшим региональным и суперрегиональным торговым центрам.
- Инвесторы, как и прежде, заинтересованы только в объектах высокого класса, активах, генерирующих значительный денежный поток. Доходность объектов более низкого качества еще не достигла привлекательного уровня.
- Заемные средства предоставляются в первую очередь под залог высококлассных объектов.
- Ухудшение инвестиционного климата в Санкт-Петербурге. На инвестиционный климат Санкт-Петербурга влияют введенные ограничения на застройку в центре города, снижение количества выданных разрешений на строительство и пересмотр некоторых инвестиционных проектов. Также общую озабоченность вызывает большое количество офисных проектов, начатых в городе.

СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

| Сегмент рынка коммерческой недвижимости | Ставка |
|---|--------------|
| 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 2008-2012 гг.



Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

Большинство крупных инвестиционных сделок было заключено во 2 полугодии 2012 года. Высокий интерес инвесторы проявили к рынку торговой недвижимости. Так, были заключены сделки по ТРЦ «Лето», ТРЦ «Питерленд», ТРК «Пулково – III», ТЦ «Суперсива», ТРК «Сити Молл».

В 2012 году объем инвестиций в российскую недвижимость значительно сократился. Инвестиционные сделки такого же масштаба, как в 2011 году (покупка ТЦ «Галерея» за 1,1 млрд. долл., ТРЦ компании «Макромир» 650 млн. долл.) в 2012 году не были заключены.

Необходимо упомянуть и о тенденции на рынке складской недвижимости, где вследствие низкого уровня вакансии многие компании начинают рассматривать приобретение земельных участков с целью строительства производственно-складских комплексов для собственного использования. Так, например, ЗАО «Морская инжиниринговая компания «АКВА-СЕРВИС» приобрела в 4 кв. 2012 года земельный участок площадью 12 000 кв.м в девелоперском проекте «Уткина Заводь» под строительство производственного комплекса. Консультантом сделки выступила компания ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate.

Покупка помещений под собственные нужды также распространена и на рынке офисной недвижимости, компании рассматривают приобретение офисных зданий или строительство офисных объектов. Так, например, компания ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate выступила консультантом сделки по продаже офисного здания, площадью 4 000 кв.м в Центральном районе Санкт-Петербурга. Покупатель объекта – крупная российская транспортная компания.

Инвестиционные сделки в Санкт-Петербурге, 2012 г.

| Объект | Продавец | Покупатель | Площадь, кв.м | Цена, долл. США |
|---|---------------------------------------|-------------------------------------|---------------|------------------------------|
| Торговая недвижимость | | | | |
| 50% ТРЦ «Лето» | Apsys Group | ОАО «Галс-Девелопмент» | - | 100 млн. долл. |
| Доля в ТРЦ «Питерленд» | «Строй-связьурал-1» | ЗАО «Стрем-берг» | - | 48 млн. долл. |
| ТРК Пулково-III | ООО «Уют» | Михаил Сутягинский | 55 000 | 42 млн. долл. |
| ТЦ «Суперсива» | SuperSiwa | Jensen Group | 9 244 | 10 млн. долл. |
| ТРК «Сити Молл» | «Макромир» | F1 Operu Ltd | - | 14,2 млн. долл. ¹ |
| Офисная недвижимость | | | | |
| БЦ на Крестовском острове | «Элефакт-М» | - | 7 300 | 25 млн. долл. |
| БЦ Apollo | «Группа ЛСР» | - | 8 300 | 53 млн. долл. |
| БЦ «Орлов» | «Группа ЛСР» | - | 5 000 | |
| Складская недвижимость | | | | |
| Земельный участок в индустриальном парке «Марьино» | ЗАО «ВТБ Капитал Управление Активами» | «Дизель-Энерго» | 18 000 | н/д |
| Земельный участок в Горелово | «ЮИТ Лентек» | «Сименс технологии газовых турбин» | 38 000 | н/д |
| Земельный участок в индустриальном парке «Приневский» | Tellus Group | Компании NordSide и KANGO Logistics | 50 000 | 4,5 млн. долл. |
| Индустриальный парк «Марьино» | «ВТБ» | Teknos Group | 50 000 | 4,6 млн. долл. |

¹ начальная цена аукциона

Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

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

Реализация девелоперских проектов в исторической части Петербурга на данный момент связана с растущими рисками. Постоянно изменяемое законодательство, активность градозащитников и проводимый новой администрацией пересмотр уже начатых проектов негативно влияют на настроения инвесторов. Однако в среднесрочной перспективе, после изменения законодательства и правил для девелоперов, это влияние должно снизиться.

Инвесторы, как и прежде, заинтересованы в объектах высокого класса, активах, генерирующих значительный денежный поток. Привлекательным активом для вложений инвесторов при размере инвестиций до 1 млн. долл. США остаются встроенные помещения на первых этажах жилых домов в новых кварталах, в рамках проектов КОТ.

Для инвесторов большое значение имеет возможность увеличения доходности приобретаемых объектов – оптимизация пула арендаторов, реконцепция и повышение классности объекта, девелопмент с увеличением площади.

В целом, в 2012 году произошло удорожание заемного финансирования, рост ставки по кредитам нефинансовым организациям составил 1,1% за 11 месяцев 2012 г. Заемные средства предоставляются в первую очередь под залог высококлассных объектов.

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