

ИНВЕСТИЦИИ

АЛЕКСАНДР ВОЛОШИН

Руководитель отдела инвестиционного консалтинга,
ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate



«Рост арендных ставок, снижение ставок капитализации и ожидания по дальнейшему росту цен на коммерческую недвижимость привлекают внимание инвесторов к девелоперским проектам. Например, крупнейшая скандинавская строительная компания NCC объявила о выходе на рынок коммерческой недвижимости в Санкт-Петербурге. ASTERA выступает консультантом NCC по определению инвестиционной привлекательности различных сегментов коммерческой недвижимости».

СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

Офисная недвижимость →

Торговая недвижимость →

Складская недвижимость →

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ

- Сделки по покупке земельных участков для строительства жилья доминируют на рынке инвестиционных транзакций и будут преобладать в дальнейшем в связи со стабильным спросом в жилом сегменте;
- Офисный сегмент по-прежнему остается наиболее привлекательным среди инвесторов, но также растет внимание к объектам торговой недвижимости, в частности к объектам формата стрит-ритейл на главных торговых коридорах города;
- Изменение ставок капитализации не наблюдалось, так как за 2 кв. 2011 г. не было достаточного объема сделок для выявления новых значений. Мы прогнозируем сохранение текущего уровня и на следующий квартал;
- Снижение банковской ставки кредитования в рублях и валюте, а также доступность финансирования строительной деятельности ведет к реанимированию девелоперских проектов;
- Несмотря на создание специальных структур по управлению залоговыми активами и ввиду значительной составляющей непрофильных активов, банки будут более активно выставлять залоговые объекты на продажу.

СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

Сегмент рынка коммерческой недвижимости	Ставка
Офисная недвижимость	10,5 -11,5%
Торговая недвижимость	11 – 12%
Складская недвижимость	13 – 14%

Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

Наша компания видит роль консультантов в оказании комплексных услуг при работе с девелоперскими проектами – включая, структурирование сделки, оценку, консалтинг по реконцепции объекта, привлечение заемного финансирования и брокеридж.

2 кв. 2011 г. характеризуется затишьем на рынке инвестиций с точки зрения закрытых сделок купли-продажи объектов коммерческой недвижимости. Исключение составляют сделки по покупке земли для строительства жилых объектов. По-прежнему наиболее активной группой инвесторов остаются строительные компании, которые специализируются на рынке жилой недвижимости. Большинство сделок по продаже земельных участков было осуществлено через торги.

На рынке коммерческой недвижимости инвесторы продолжают рассматривать офисные и торговые здания как доходные объекты. Преобладают частные инвесторы и фонды прямых инвестиций, как российского, так и зарубежного происхождения. Желаемый объем сделки среди данной категории инвесторов не превышает 20 млн. долларов США.

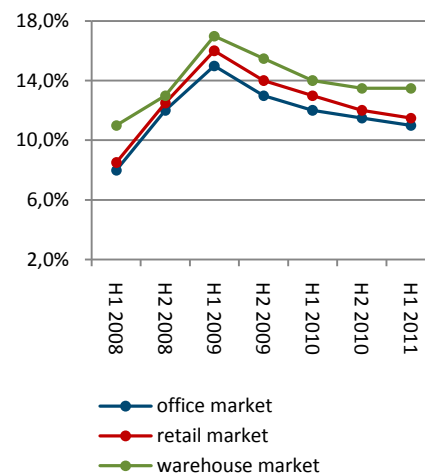
Отдельно стоит отметить, что частные инвесторы также проявляют интерес к качественным торговым помещениям формата стрит-ритейл расположенным на главных торговых улицах города Невский пр. и Большой пр. П.С. Иностранные фонды прямых инвестиций, с которыми мы работаем в настоящее время, предпочитают приобрести портфель объектов состоящий из 5-10 торговых помещений заполненных арендаторами, в идеале если такой портфель будет находиться в руках одного собственника, и сделку возможно закрыть единым лотом.

Среди зарубежных инвесторов по географическому признаку можно выделить Скандинавские инвестиционные фонды и девелоперские компании, готовые рассматривать девелоперские проекты с собственным финансированием. Компании, которые уже были представлены на рынке коммерческой недвижимости, продолжают развивать свои инвестиционные проекты. Многие проекты претерпели изменения и требуют реконцепции в соответствии с потребностями рынка. В связи с уверенным спросом в жилом сегменте и готовностью банков финансировать проекты жилой недвижимости на краткосрочный период, ряд девелоперов добавляют или увеличивают жилую составляющую в проектах.

Крупные международные инвесторы по-прежнему руководствуются принципом минимизации рисков и здесь важен инвестиционный климат не только страны в целом, но и города или региона. Санкт-Петербург всегда отличался в лучшую сторону по содействию инвесторам. В данном контексте нам не понятна городская инициатива по оспариванию выполнения обязательств инвестиционного договора международным девелопером по реконструкции одного из исторических зданий в центре Санкт-Петербурга. К решению данного спора приковано внимание многих международных инвесторов, которые рассматривают наш город как потенциальный рынок для инвестиций.

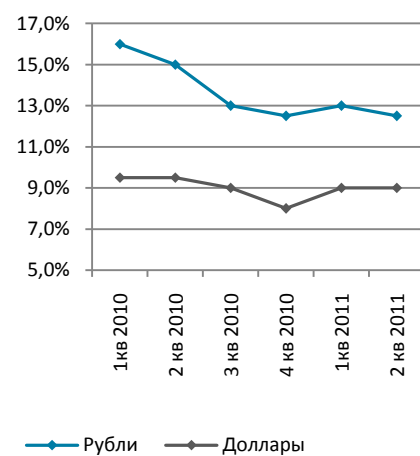
Институциональные инвесторы в связи с практически полным отсутствием качественного институционального продукта на рынке Санкт-Петербурга готовы рассматривать сценарии форвардных сделок по покупке строящихся офисных объектов класса А. Для осуществления таких проектов необходимо собрать целую мозаику участников и составляющих: востребованный на рынке проект, девелопер с международными стандартами работы и экспертизой работы на локальном рынке, компания-консультант для заполнения объекта арендаторами и маркетинга объекта, а также подтвержденный интерес покупателя к стабилизированному объекту недвижимости.

Изменение ставок капитализации в различных сегментах рынка коммерческой недвижимости за период 2008-2011 г.г.



Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

Изменение ставок по кредитам в рублях и долларах



Источник: ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate

О КОМПАНИИ ASTERA



АЛЕКСЕЙ ФИЛИМОНОВ
Генеральный директор
a.filimonov@asteragroup.ru



ЛЮДМИЛА РЕВА
Директор по развитию
бизнеса в Санкт-Петербурге
l.reva@asteragroup.com



РОБИН РОУЛИНГ
Директор инвестиционного
департамента
r.rawlings@asteragroup.com



ВЕРА БОЙКОВА
Руководитель направления
по работе с клиентами
v.boikova@asteragroup.com



АЛЕКСАНДРА СМИРНОВА
Руководитель отдела
офисной недвижимости
a.smirnova@asteragroup.com



ОЛЬГА АТКАЧИС
Руководитель направления
по работе с собственниками
o.atkachis@asteragroup.com



АЛЕКСАНДР ВОЛОШИН
Руководитель отдела
инвестиционного консалтинга
a.voloshin@asteragroup.com



АННА БРУН
Руководитель отдела
элитной жилой недвижимости
a.brun@asteragroup.com

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 2009 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.

ASTERA – ЛИДЕРСТВО, ОСНОВАННОЕ НА КАЧЕСТВЕ И ПРОФЕССИОНАЛИЗМЕ:

- Более 500 реализованных проектов стратегического и инвестиционного консалтинга;
- Собственная эксклюзивная база из 30 000 объектов в торговой, офисной, складской и элитной жилой недвижимости;
- Более 6 000 000 кв.м коммерческих площадей реализовано консультантами компании ASTERA с 1992 года;
- Заключено более 8 500 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:

Брокерские услуги
Консалтинговые услуги
Инвестиционный консалтинг
Оценка недвижимости

Предброкеридж
Юридические услуги
Представление интересов клиента
Продвижение объектов недвижимости

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

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

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

www.asteragroup.ru
marketing@asteragroup.com

