

ОБЗОР



I КВАРТАЛ 2017 ГОДА

РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ

Россия



ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

\$731,3 млн

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

12

ОБЩЕЕ КОЛИЧЕСТВО СДЕЛОК

\$60,9 млн

СРЕДНИЙ ОБЪЕМ СДЕЛКИ

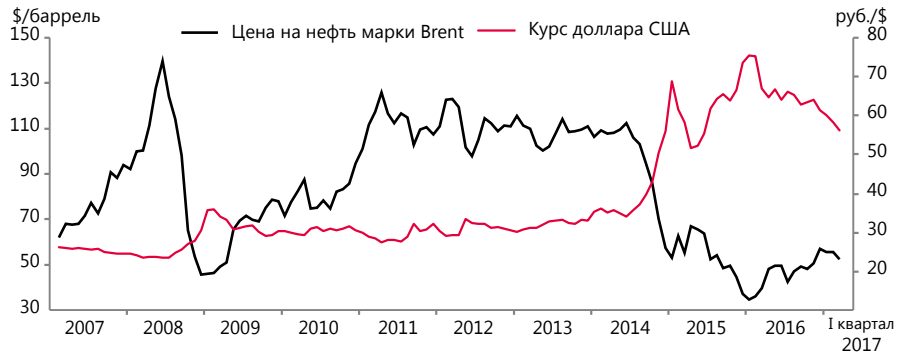
ИНВЕСТИЦИОННЫЙ КЛИМАТ В РОССИИ

Инвестиционный климат в России в I квартале 2017 г. можно охарактеризовать как стабильный, с предпосылками к улучшению. Международное рейтинговое агентство Standart&Poors (S&P), спрогнозировав рост ВВП России в размере 1,7% в период с 2017 по 2020 годы, улучшило кредитный рейтинг страны, повысив его с негативного до стабильного. Также I квартал ознаменовался снижением ЦБ ключевой ставки до 9,75%. Эти факторы благоприятно влияют на увеличение инвестиционной привлекательности сферы недвижимости в России, делая вложения в объекты недвижимости более выгодными для инвесторов, чем банковские депозиты.

Предпосылками к увеличению объемов иностранных инвестиций в недвижимость России можно считать создание совместных с иностранными компаниями инвестиционных фондов. Одним из таковых является фонд с участием РФПИ и Турецкого суверенного фонда. В планах данного совместного фонда инвестирование объемом до миллиарда долларов в российские объекты инфраструктуры. Также Россия продолжает сотрудничество с Бахрейном: в этом году планируется закрытие шести инвестиционных сделок с российской недвижимостью, в том числе с региональными аэропортами. Стоит отметить и интерес к российской недвижимости со стороны китайских инвесторов. В завершающей стадии находится крупная сделка по покупке бизнес-центра «Воздвиженка» китайской корпорацией Fosun совместно с российской компанией Avica. Помимо этой сделки в продвинутой стадии находится также сделка по покупке компанией Raven Russia трех объектов в Санкт-Петербурге, среди которых бизнес-центры Kellerman Centre, «Премиум» и логистический парк Gorigo. Также стоит отметить покупку части башни «Евразия» банком ВТБ24 у своего материнского банка.

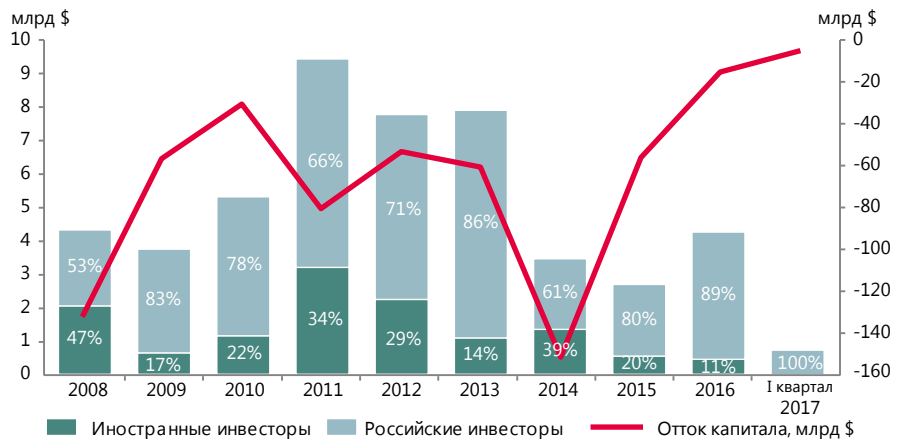
РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ

Динамика цены на нефть марки Brent и курса доллара США



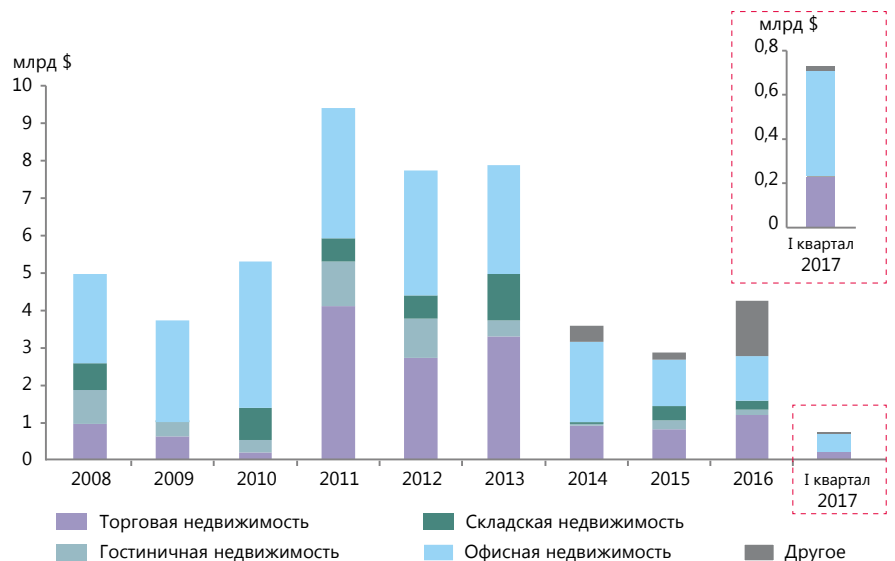
Источник: Центральный банк РФ, 2017

Объем инвестиций в коммерческую недвижимость / отток капитала



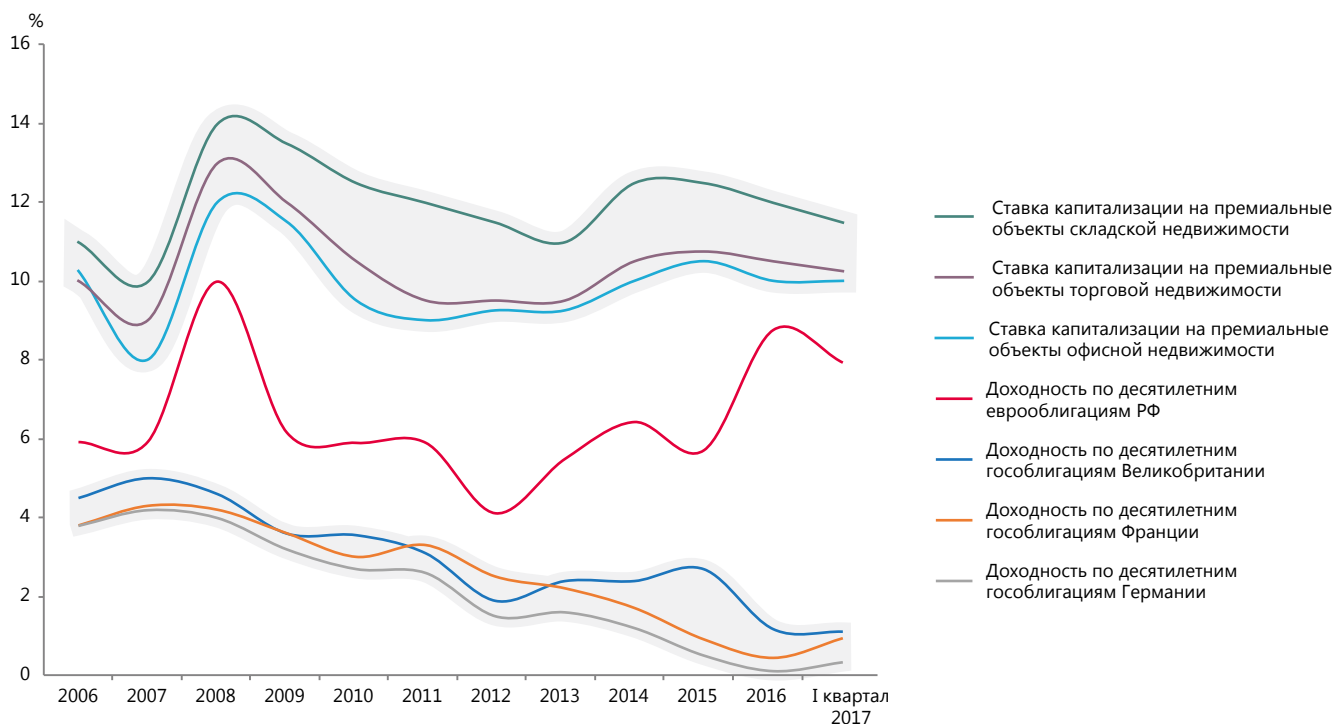
Источник: Knight Frank Research, Центральный банк РФ, 2017

Объем инвестиций в коммерческую недвижимость по секторам



Источник: Knight Frank Research, 2017

Доходность по десятилетним гособлигациям и ставка капитализации на премиальные объекты коммерческой недвижимости



Источник: Knight Frank Research, Investing.com, 2017

ВАРИАНТЫ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ИНВЕСТИЦИЙ ДЛЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ ДЕВЕЛОПЕРСКИХ ПРОЕКТОВ

Выпуск биржевых облигаций

Основными преимуществами выпуска биржевых облигаций являются высокая скорость привлечения средств, благодаря отсутствию необходимости государственной регистрации, а также привлекательность для инвесторов за счет высокой доходности и надежности данного инструмента. В связи с этим, выпуск биржевых облигаций становится востребованным инструментом для привлечения инвестиций и делает его все более популярным у крупных девелоперов. Данным способом привлечения средств воспользовались такие компании, как O1 Properties, утвердив программу биржевых облигаций объемом до 50 млрд рублей; ГК «ПИК», разместив биржевые облигации на 13 млрд рублей. Также компании ПАО «ОПИН» и ГК «Кортрос» утвердили программы выпуска биржевых облигаций на 5 млрд и 3 млрд рублей соответственно. Кроме того, по сообщениям первого вице-преьера Игоря Шувалова, Агентство ипотечного жилищного кредитования (АИЖК) планирует выпустить ипотечные облигации в объеме 50 млрд рублей.

Привлечение инвестиций с помощью закрытых паевых инвестиционных фондов

Паевой инвестиционный фонд – это форма общих инвестиционных вложений, где инвесторы (пайщики) являются собственниками определенных долей в фондовом имуществе. Несколько таких фондов было создано ГК «Основа», председателем совета директоров которой является Александр Ручьев. Данные фонды были созданы для инвестиций в наиболее перспективные девелоперские проекты. Общий объем ЗПИФов ГК «Основа» составляет 12 млрд рублей. Компания Андрея Якунина VIUM в перспективе также планирует создать фонд для инвестиций в гостиничную недвижимость.

Долевое соинвестирование

Долевое соинвестирование может осуществляться несколькими способами:

- ♦ Один из инвесторов входит в проект, имея лишь земельный участок, но не имея достаточных средств для осуществления строительства. Чаще всего такая схема востребована в

проектах жилой застройки. Инвестор, вкладывающий денежные средства, чаще всего получает долю в проекте в виде квартир.

- ♦ Долевое соинвестирование, в котором участвуют несколько инвесторов, а доли распределяются пропорционально объемам вложений.
- ♦ Соинвестирование, в котором один из инвесторов предоставляет участок для строительства, другой инвестор – проект строительства, а финансирование проекта осуществляется группой инвесторов.

Так, компания Solvers совместно со структурой Алишера Усманова рассматривают варианты привлечения соинвесторов для второй очереди башни «Империя» в «Москва-Сити», которую планировалось сдать до начала 2018 г. Подобным способом Capital Group привлекала партнеров для строительства: к примеру, \$300 млн для строительства башни «Око» было предоставлено Гавриилом Юшваевым.

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

\$476,6 млн

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

\$79,4 млн

СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

9,5–10,5%

СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

\$229,7 млн

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

\$57,4 млн

СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

10–10,5%

СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

\$4,3 млн

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК

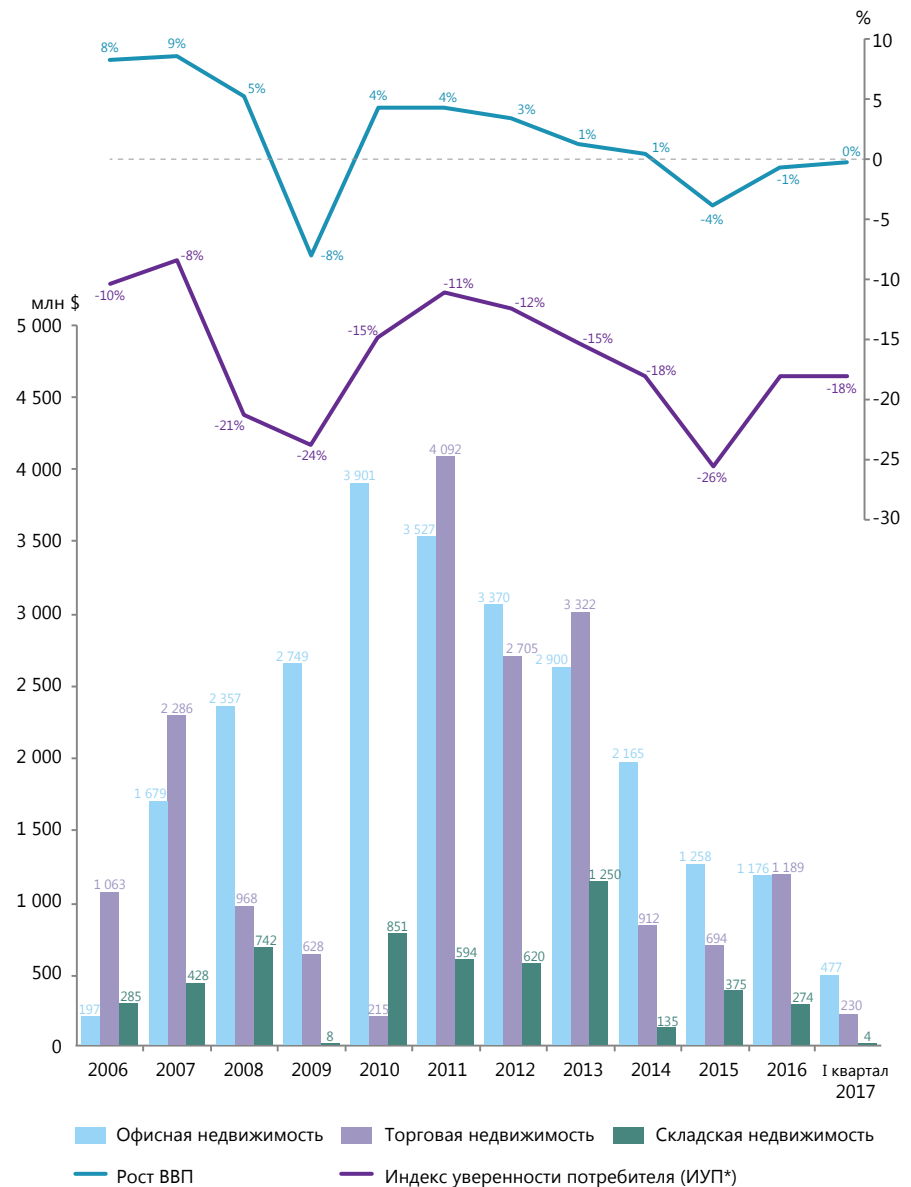
\$4,3 млн

СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

11–12%

СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ

Динамика роста ВВП и объемов инвестиций в объекты недвижимости



* ИУП – индикатор, разработанный для измерения потребительской уверенности, определенной как степень оптимизма относительно состояния экономики, которую население выражает через свое потребление и сбережения. Определяется на основе ежеквартальных опросов Росстата во всех субъектах РФ, измеряется как относительный показатель количества положительных и отрицательных ответов из общего количества.

Источник: Knight Frank Research, Министерство экономического развития РФ, 2017

© Knight Frank LLP 2017 – Этот отчет является публикацией обобщенного характера. Материал подготовлен с применением высоких профессиональных стандартов, однако информация, аналитика и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компании Knight Frank в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета.

Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием Knight Frank как источника данных.

ИССЛЕДОВАНИЯ

Ольга Ясько

Директор, Россия и СНГ

olga.yasko@ru.knightfrank.com

ФИНАНСОВЫЕ РЫНКИ И ИНВЕСТИЦИИ

Алан Балоев

Директор

alan.baloev@ru.knightfrank.com

+7 (495) 981 0000