



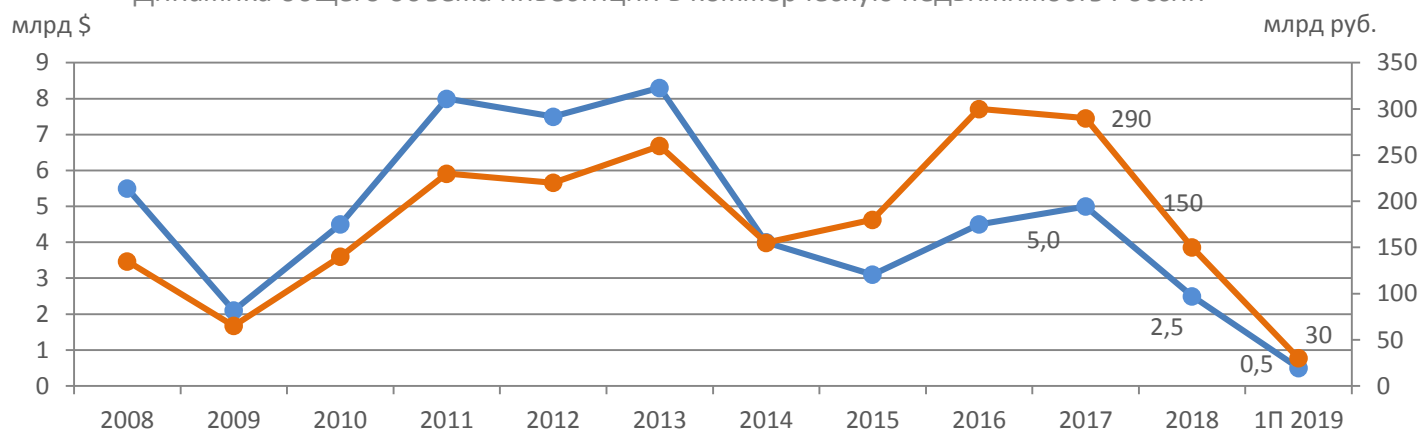
NTPROPERTIES

**Инвестиции в
недвижимость
*1 полугодие 2019***

Общие тенденции на рынке

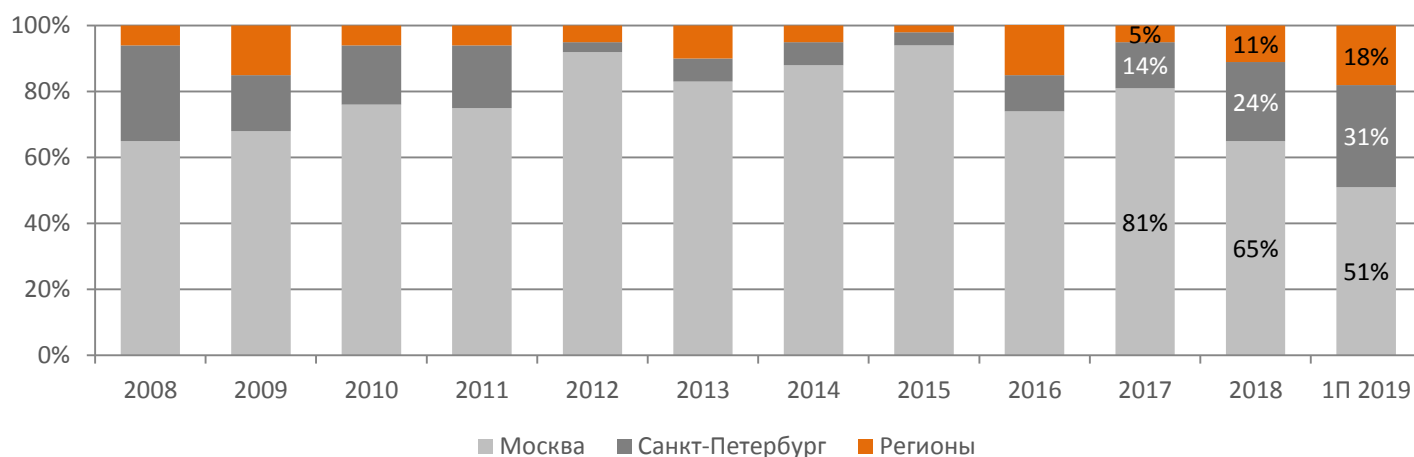
- Начиная с 2017 г. мы наблюдаем планомерное снижение объема инвестиций в российскую коммерческую недвижимость. За первые пол года объем инвестиций составил порядка \$500 млн (около 30 млрд рублей), что почти вдвое меньше, чем за аналогичный период прошлого года.
- По прогнозам аналитиков до полного восстановления рынка капитала еще далеко.
- По итогам 2019 г. общий объем инвестиций не превысит уровень предыдущего года и составит не более \$2,3 млрд.
- Половина от общего объема инвестиционных сделок была подписана в Московском регионе, но стоит отметить увеличение доли сделок в северной столице и регионах – треть инвестиций от общероссийского показателя были направлены в Санкт-Петербург, а 18% – в регионы России.
- Ставки капитализации на коммерческую недвижимость по итогам первого полугодия 2019 г. остались стабильными: на торговую и офисную недвижимость – около 9,5-10%, на складскую недвижимость – 11-12%.
- Изменение ставок капитализации стоит ожидать только при восстановлении инвестиционной активности на рынке коммерческой недвижимости России.

Динамика общего объема инвестиций в коммерческую недвижимость России



Источник: NT Properties

Распределение инвестиций по регионам



Источник: NT Properties

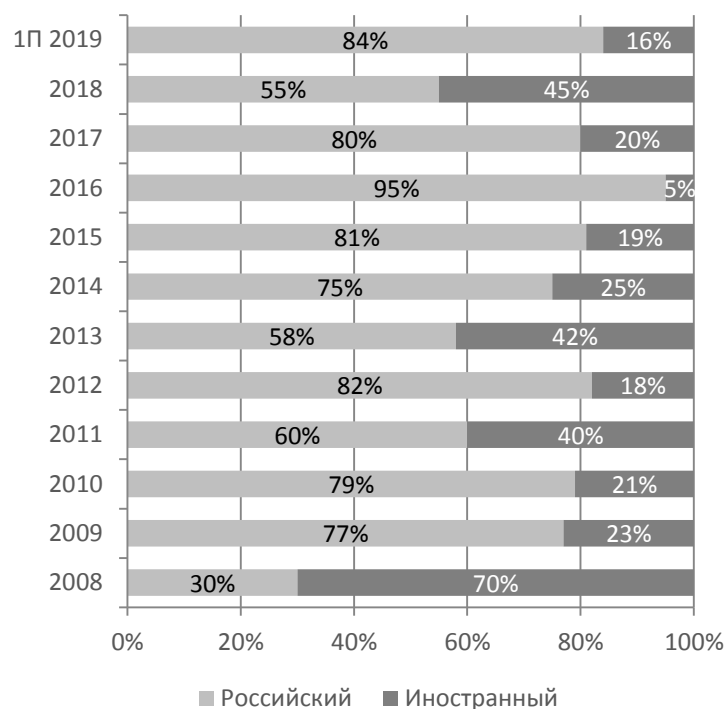
Распределение инвестиций

В 2019 г. мы продолжаем наблюдать отток иностранного капитала, инвесторы с опаской смотрят на перспективу вложения средств в коммерческую недвижимость с целью получения долгосрочной прибыли.

Доля иностранных инвестиций в российский рынок на середину 2019 г. составила всего 16% или порядка \$80 млн в абсолютном выражении. Для сравнения в 2018 г. доля зарубежного капитала в российскую коммерческую недвижимость составляла 45%.

По нашим оценкам, в краткосрочной перспективе глобального притока иностранного капитала не ожидается. Основными сдерживающими индикаторами являются экономическая ситуация в стране, а также постепенное вымывание ликвидных качественных коммерческих объектов на российском рынке, приносящих стабильный индексированный доход.

Распределение инвестиций по источнику капитала



Источник: NT Properties

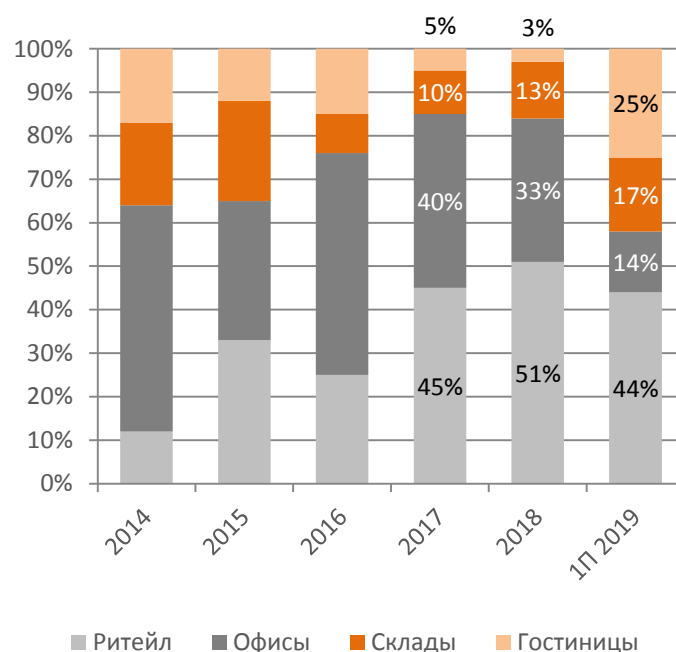
Распределение сделок

За первые полгода было подписано несколько крупных сделок с гостиничной недвижимостью, что сказалось на доле в общем объеме инвестиций – 25% (около \$125 млн). Подобного высокого показателя в данном сегменте не наблюдалось уже несколько лет.

В основном сделки с гостиничными объектами были подписаны в регионах (Владивосток, Ростов-на-Дону), что увеличило долю региональных инвестиций до 18% от общероссийского показателя.

Активность в гостиничном сегменте оказала существенное влияние на доли объемов инвестиций в другие сегменты коммерческой недвижимости. Например, несмотря на закрытие крупной сделки по продаже офисного центра «Аквамарин III», доля офисного сегмента снизилась вдвое.

Распределение инвестиций по типу недвижимости



Источник: NT Properties

Крупнейшие сделки в сегменте гостиничной недвижимости

- LVMH купил управляющую компанию Belmond, владеющую 30 отелями в 24 странах мира. Общая сумма сделки составила \$2,6 млрд. Один из отелей в портфеле компании расположен в Санкт-Петербурге – «Гранд Отель Европа» площадью 26 000 кв. м.
- Во Владивостоке проданы 2 недостроенных отеля сети Hyatt. Покупателем выступила компания ООО «Парк-отель «Бурдугуз» (конечным бенефициаром являются структуры «Русала» Олега Дерипаски. Оба объекта обошлись покупателю в 3,7 млрд рублей.
- В Москве в 1 полугодие была подписана сделка по продаже основной доли проекта гостиницы «Люксь» на Тверской улице, принадлежавшего структурам «Сафмар Групп». Новым собственником стала компания Corinthia Hotels Group. Площадь проекта составляет 45 000 кв. м.
- ООО «Агроком Холдинг» приобрел залоговое гостиничное имущество ОАО «Интурист в г. Ростове-на-Дону», куда вошли здания, сооружения, земля, мебель и тд. Основной объект продажи – обанкротившийся отель Don-Plaza. Сумма сделки составила около 800 млн рублей. В перспективе владелец Иван Саввиди планирует объединить объект с отелем Hyatt Regency Rostov, который строится рядом и по факту принадлежит структурам бизнесмена.

Крупнейшие сделки в сегменте торговой недвижимости

- В Иркутске «Альфа-групп» продала ТРЦ «Комсомолл» общей площадью 75 000 кв. м местной компании «Регион-Недвижимость». Стоит отметить, что торговый комплекс перешел в собственность «Альфа-групп» в счет кредитного долга в \$260 млн, с которым не смог справиться девелопер проекта.

Крупнейшие сделки в офисном сегменте

- В первой половине года в Москве компания AFI Development продала третий корпус бизнес-центра «Аквамарин III» ведущему российскому банку за 4,45 млрд рублей. Общая площадь сделки составила порядка 19 000 кв. м. Вырученные средства девелопер планирует направить на реструктуризацию кредита в банке «ВТБ».
- Также в Москве структура Александра Смоленского ООО «Светлый путь» продала последнюю коммерческую недвижимость в центре: 4 офисных центра общей площадью 22 000 кв. м, крупнейший – БЦ «Александр Хаус». Покупателем выступила компания, близкая к банку «Авангард», которая планирует использовать офисные площади под собственные нужды. По оценкам экспертов рынка цена портфеля могла составить от 4,5 до 7 млрд рублей.
- В Санкт-Петербурге холдинг «Империя», который развивает сеть бизнес-центров «Сенатор», приобрел у банка «ВТБ» БЦ на Б. Морской ул. 30 общей площадью 6 400 кв. м за 900 млн рублей.
- РАД по поручению собственника реализовал БЦ «Буревестник» в Петербурге на набережной Невы общей площадью 9 400 кв. м. Цена продажи составила 320 млн рублей.

Крупнейшие сделки в складском сегменте

- В Чехове компания «МЛП» расширила свой логистический парк, купив складской комплекс площадью около 43 000 кв. м у «Альта Плюс».



123610 Москва, Краснопресненская наб. 12

Тел. 8 (495) 223-35-53

www.ntproperties.ru