NTPROPERTIES

Инвестиции в недвижимость

Итоговый обзор 2018

Общие тенденции на рынке

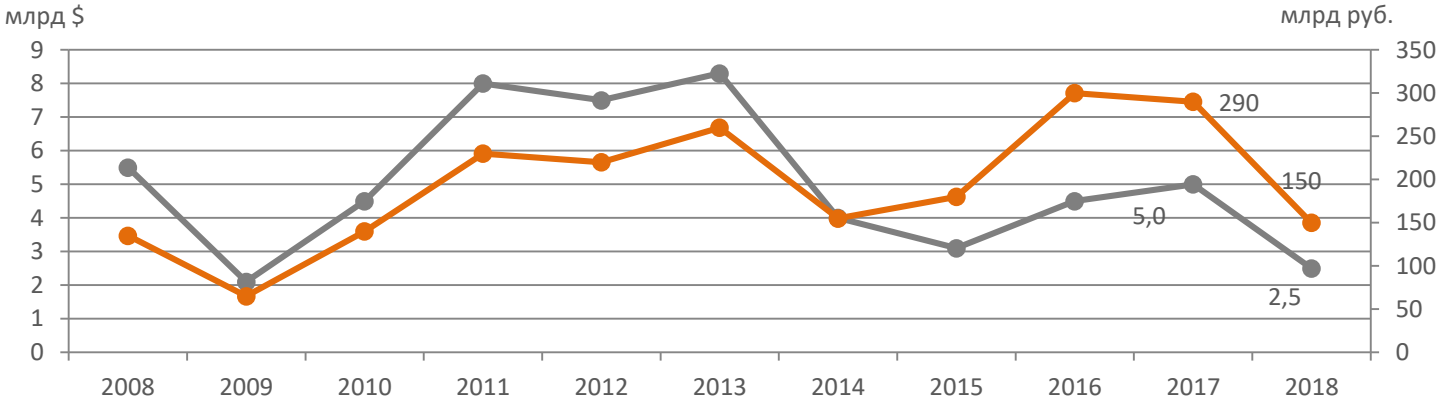
- По итогам 2018 года суммарный объем инвестиций в коммерческую недвижимость России составил $2,5 млрд, что вдвое ниже аналогичного показателя прошлого года. Подобное снижение инвестиционной активности не наблюдалось с 2009 года, основными причинами можно назвать макроэкономическую и геополитическую обстановку в стране.

- Традиционно Московский регион лидирует в общероссийском объеме инвестиционных сделок и сумме инвестиционного капитала, соответственно, но в 2018 году доля существенно снизилась до 65%, подобного низкого показателя не наблюдалось с 2008 года.

- Доля инвестиционных вложений в коммерческую недвижимость Санкт-Петербурга значительно увеличилась и составила почти четверть от общего объема инвестиции в России в 2018 году.

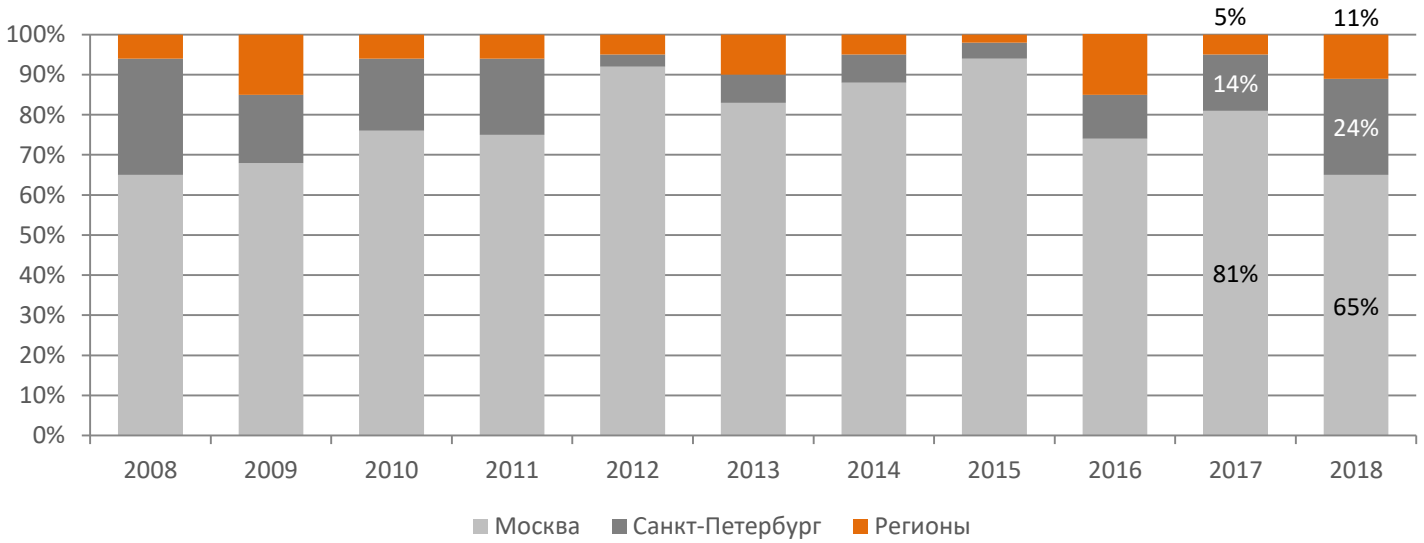
- Ставки капитализации на коммерческую недвижимость в 2018 году остались стабильными: на торговую и офисную недвижимость – около 9,5-10%, на складскую недвижимость – 11-12%.

Динамика общего объема инвестиций в коммерческую недвижимость России



Источник: NT Properties

Распределние инвестиций по регионам



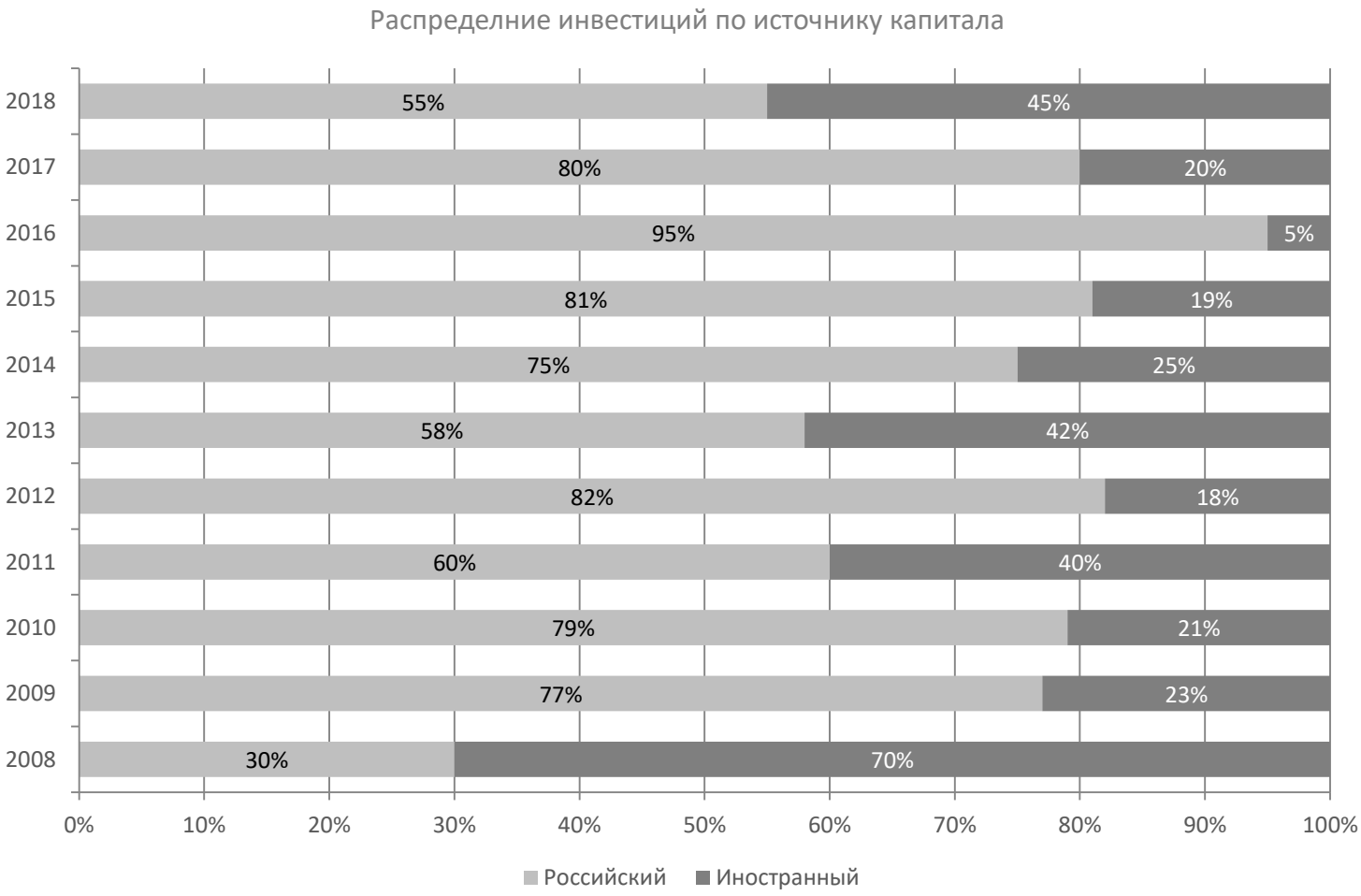
Источник: NT Properties

Общие тенденции на рынке

- Доля иностранного капитала в общем объеме инвестиционных сделок в 2018 году в российскую коммерческую недвижимость достигла практически половины всего вложенного капитала – 45%. Данный рост произошел не за счет того, что зарубежные инвесторы вновь поверили в российский рынок недвижимости, а за счет существенного снижения общего объема инвестиций, в том числе российского, а также за счет переноса подписания нескольких крупных сделок на следующий год.

- Ключевые сделки на инвестиционном рынке были заключены известными зарубежными инвесторами, которые уже не первый год проявляют высокую активность в России и приобретают активы в свои портфели. Это такие компании, как PPF Real Estate, Raven Russia, фонд Mubadala Investment Company в консорциуме с РФПИ, Hines.

- Наиболее интересными объектами на рынке коммерческой недвижимости по-прежнему являются наиболее ликвидные объекты (заполненные крупными надежными арендаторами на долгосрочной основе), которые гарантируют стабильный денежный поток. Также инвесторы с большим интересом рассматривают приобретение сложных и залоговых объектов по ценам ниже рыночных, с дальнейшей стратегией реконцепции и активного развития.



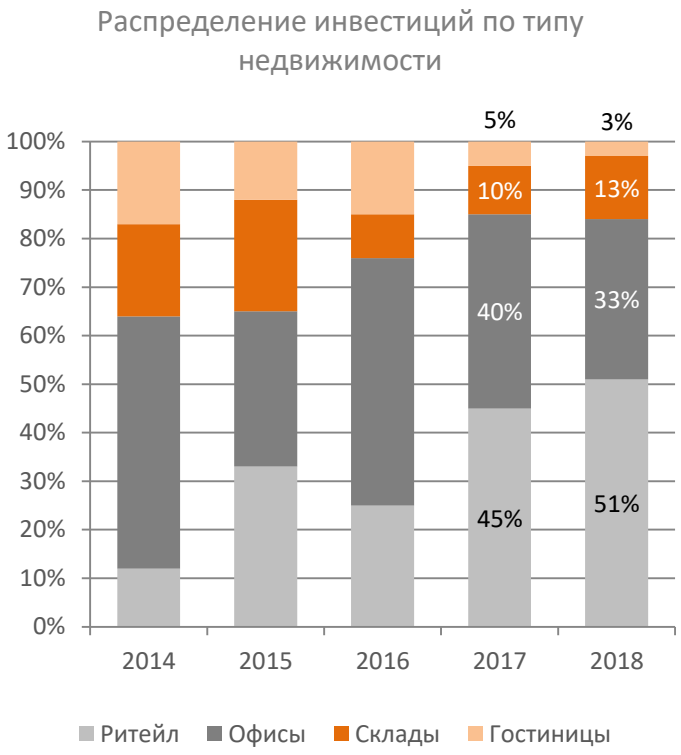
Источник: NT Properties

Распределение сделок

Несмотря на стагнацию потребительского рынка в России в 2018 году более половины общероссийских инвестиций в коммерческую недвижимость были направлен в торговый сектор – 51%, в абсолютном выражении в национальной валюте это – около 130 млрд рублей.

Офисная недвижимость показала некоторый спад относительно показателя прошлого года в общем объеме инвестиционного спроса – 33% против 40% в 2017 году. А в абсолютном выражении – более чем в 2 раза меньше инвестиций было направлено в офисы по сравнению с предыдущим годом.

В складской недвижимости инвесторы интересуются и приобретают качественные объекты для получения дальнейшего арендного дохода, как в Московском регионе, так и в регионах России. Доля складского сегмента составляет 13%.



Источник: NT Properties

Крупнейшие сделки по торговой недвижимости

В 2018 году российские компании с совместно с преимущественно иностранными инвестиционными фондами приобретали в собственность крупные торговые объекты и сети.

Так, например, компания «Хорус» продала крупный **ТЦ «Ривьера»** площадью **298 000 кв. м**, расположенный в Москве, киргизскому фонду **KLS Eurasia Venture Fund** по оценкам экспертов более чем за треть млрд долларов США. Данный торговый центр стал первым российским объектом фонда.

Помимо этого, известная сеть французский строительных гипермаркетов **Leroy Merlin купила 12 магазинов финского ритейлера** «К-Раута» компании Kesko, который принял решение покинуть российский рынок. Из них восемь объектов расположены в Санкт-Петербурге, два – в Москве, один – в Калуге.

Также в 2018 году в Санкт-Петербурге была подписана сделка купли-продажи объекта, выставленного на продажу еще в 2016 году – финская компания **Stockmann Group** продала **ТЦ «Невский центр»** (площадью 46 000 кв. м) компании **PPF Real Estate** за 171 млн евро.

В Волгограде таганрогский девелопер **«Инпром-Эстейт»** расширил свой портфель коммерческой недвижимости и приобрел **ТРК «КомсоМОЛЛ»** (общая площадь 86 000 кв. м) у структур «Альфа-Банка», у которых комплекс находился в залоге.

Стоит отметить сделку 2018 года по покупке нереализованного проекта **торгового центра на площади у Павелецкого вокзала** в Москве. Структура акционера **группы ПИК** Сергея Гордеева выкупила у «БТА банка» Кенеса Ракишева московский долгострой планируемой разрешенной площадью **75 000 кв. м**.

Крупнейшие сделки в складском сегменте

В 2018 году в России были заключены несколько крупных инвестиционных сделок по складской недвижимости. Например, в Московском регионе британская компания **Raven Russia** приобрела **195 000 кв. м** складских площадей в логопарке «Север», построенным компанией «Ориентир» (ранее «Логопарк Девелопмент»). Общая сумма сделки составила порядка 7 млрд рублей.

Также стоит отметить покупку 56 000 кв. м в логопарке «PNK Парк Валищево» у PNK Group группой компаний Accent REIM, где арендатором комплекса является логистическая компания «Оператор коммерческой недвижимости» («Деловые Линии»).

Средства на покупку были предоставлены частными инвесторами, а компания Accent REIM выступает инвестиционным управляющим. Рыночную стоимость проекта эксперты рынка оценивают около 1,8 млрд рублей.

Помимо этого, в 2018 году было заключено несколько региональных сделок. В середине года **Российский фонд прямых инвестиций (РФПИ)** со своими арабскими партнерами заявили о расширении платформы для инвестиций в логистическую инфраструктуру Professional Logistics Technologies (PLT), выступившей финансовым инвестором строительства высокотехнологичного распределительного центра для торговой сети «АШАН» в «PNK Парк Косулино» в Екатеринбурге. Мультитемпературный комплекс площадью **30 000 кв. м** возводится компанией PNK Group.

Также в Нижнем Новгороде компания **Raven Russia** приобрела индустриальный парк «Волжский» (180 000 кв. м) у Amstar Global Partners .

Крупнейшие сделки в офисном сегменте

В 2018 году в Московском регионе было подписано несколько инвестиционных сделок в офисном сегменте недвижимости. Еще в начале года чешская **PPF Real Estate** и американская **Hines** приобрели третью офисную башню площадью **33 573 кв. м комплекса «Метрополис».** Партнеры вели переговоры о покупке этого объекта у фонда **Heitman** несколько лет. После закрытия этой сделки у фонда Heitman не осталось в России активов и он покинул страну. Стоимость сделки не оглашалась, но по оценкам специалистов могла составить более 100 млн евро.

К офисным сделкам также стоит отнести покупку участка у «Корстон» компанией **«Яндекс»** для строительства новой штаб-квартиры в Москве. Площадь земельного участка составила **4 гектара**, а стоимость – 145 млн долларов. Новый офис расположится на улице Косыгина, 15, где сейчас находится гостиничный комплекс «Корстон-Москва». На первом этапе планируется строительство 120 000 – 150 000 кв. м с суммарными инвестициями порядка 12-15 млрд рублей, а в будущем площадь может увеличиться до 250 000 кв. м.

Москва, Краснопресненская наб. 12
Тел. 8 (495) 223-35-53
www.ntproperties.ru