



НОВОЕ КАЧЕСТВО

*Элитная недвижимость*



## ОБЗОР ИНВЕСТИЦИОННОГО РЫНКА МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА 1 ПОЛУГОДИЕ 2008 ГОДА

2008



НОВОЕ КАЧЕСТВО

*Элитная недвижимость*

## ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ РЫНКА

**В настоящее время инвестиционный рынок России находится под влиянием международного кризиса ликвидности.** Тем не менее, что по итогам первых двух кварталов 2008 года количество и объемы инвестиционных сделок на Московском рынке выглядят внушительно (см. Табл. Крупнейшие инвестиционные сделки в 1 полугодии 2008 г.), соответственно, оценить степень негативного влияния кризиса на рынок инвестиций в недвижимость не представляется возможным. Однако, здесь следует учитывать, что вероятнее всего подготовка этих транзакций велась достаточно давно, с середины прошлого года, и договоренности с банками на выделение лимитов для кредитования этих приобретений были достигнуты заблаговременно.

Одновременно с этим, в первом полугодии 2008 года все же отмечается более низкая активность иностранных и национальных инвесторов, которые оказались не готовы рассматривать новые инвестиционные приобретения. Многие инвестиционные сделки, подготовка которых велась с прошлого года, остаются незакрытыми, что в первую очередь связано с **существенными ограничениями на привлечение финансирования:**

- ужесточились требования банков как к потенциальным заемщикам, так и к объектам финансирования;
- существенно возросла стоимость кредитов (например, если в первом полугодии 2007 года стоимость проектного финансирования в Российских банках в среднем была 10-13%, то сегодня это 14-16% в долл. США).

В результате, трудности испытывают небольшие и непрофильные компании, не имеющие серьезного опыта работы на рынке недвижимости и налаженных связей с банковскими структурами. В сложившейся ситуации следует ожидать, что наиболее сильные позиции на рынке закрепятся за крупными зарубежными игроками (например, инвестиционные фонды London & Regional, Fleming Family & Partners, Immocast, Meind European Land, Raven Russia и др.), имеющими устойчивую репутацию на рынке и налаженные отношения с банками или располагающие достаточными объемами собственных средств для приобретения инвестиционных объектов и проектов с последующим их рефинансированием по мере ослабления кризиса и появления доступных кредитных ресурсов.

Потребность в капитале влечет за собой **увеличение предложения на рынке инвестиционных объектов и девелоперских проектов.** Так, ряд инвесторов и девелоперов, не найдя возможности



## НОВОЕ КАЧЕСТВО

*Элитная недвижимость*

рефинансировать ранее приобретенные активы или же финансировать новые инвестиционные проекты, в последнее время приняли решение выставить их на продажу.

Вышеприведенный фактор способствовал **формированию вторичного рынка инвестиционных продуктов** (пример – сделка London & Regional Properties по продаже торговых центров «Солнечный Рай» финской инвестиционной компании Sponda Plc). Таким образом, рынок становится более зрелым и все более приближается к западному образцу.

На фоне увеличения объема предложения инвестиционных объектов и одновременного снижения спроса в условиях недоступности и удорожания кредитных ресурсов произошла **стабилизация ставок капитализации на уровне четвертого квартала 2007 года**. При этом, продавцы инвестиционных проектов и объектов все еще пытаются занижать ставки капитализации, придерживаясь устоявшегося тренда компрессии последних лет, тогда как западные институциональные инвесторы ориентируются на более высокую доходность (12%-15%) в условиях более высокого странового риска России по сравнению с развитыми западными рынками, а так же роста стоимости кредитов.

Тем не менее, невзирая на кризис на международных рынках капитала, национальные и иностранные инвесторы позитивно оценивают перспективы российского рынка недвижимости в целом и в особенности рынка Московского региона и продолжают проявлять к нему высокий интерес. Это объясняется высокой доходностью на инвестиции по сравнению с уже освоенными европейскими странами. Недавно о планах создания фондов инвестиций в недвижимость России заявили Goldman Sachs (объем фонда около \$2 млрд.) и IMG Partners Ltd. (фонд Russia Development Fund с первоначальным объемом средств до 450 млн. Евро). Британская инвестиционная компания Northern European Properties приняла решение об активной экспансии на российский рынок коммерческой недвижимости, в связи с чем компания меняет свое название на NR Nordic & Russia Properties. BNP Paribas — крупнейший банк Франции – объявил о планах вывести на российский рынок инвестиционно-девелоперскую компанию BNP Paribas Immobilier. Австрийский фонд ImmoEast AG подписал соглашение с компанией ОАО «РТМ» о стратегическом партнерстве в области инвестиций в российский рынок недвижимости, согласно которому, совокупный объем инвестиций фонда составит порядка \$150 млн.



# НОВОЕ КАЧЕСТВО

*Элитная недвижимость*

## КРУПНЕЙШИЕ ИНВЕСТИЦИОННЫЕ СДЕЛКИ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ В 1 ПОЛУГОДИИ 2008 Г.

Инвестор	Вид сделки	Описание актива	Сумма сделки
KanAm Grund Kapitalanlagegesellschaft mbH	Приобретение доли инвестиционного проекта	Покупка 90% доли. Четыре офисных здания класса А общей площадью около 101 тыс. кв. м, расположенных в деловом районе «Павелецкий».	\$900 млн.
RP Capital Management	Приобретение действующего объекта	Офисный комплекс «Серебряный город» общей площадью 60 тыс. кв. м	\$350 млн.
Orco Property Group	Приобретение инвестиционного проекта	Проект ТЦ «На Багратионовском»	\$300 млн.
GIC Real Estate	Приобретение доли в проекте	Приобретение у ГК «ПИК» 25% доли в проекте жилого района «Ярославский» общей площадью свыше 1,1 млн. кв. м в районе г. Мытищи.	\$233 млн.
ЗАО «Объединенная металлургическая компания»	Приобретение действующего объекта	Офисный комплекс «Аквамарин II» общей площадью 16,5 тыс. кв. м Продавец - AFI Development.	\$207 млн.
Sponda Plc	Приобретение действующего объекта	БЦ «Ducat Place II» общей площадью 16,5 тыс. кв. м Продавец - фонд London & Regional Properties.	\$185 млн.
ОАО «Система Галс»	Приобретение действующего объекта	БЦ «Даниловский форт» общей площадью 40,0 тыс. кв. м	\$160 млн.
ООО «Интерпрессия»	Приобретение действующего объекта	БЦ «Нефтяной дом» общей площадью 47,5 тыс. кв. м (штаб-квартира ОАО РАО «ЕЭС России»)	\$175 млн.
Sponda Plc	Приобретение портфеля действующих объектов	Два торговых центра «Солнечный рай» общей площадью 20,6 тыс. кв. м – в районе Солнцево и г. Раменское. Продавец - фонд London & Regional Properties.	\$109 млн.
J&T Group	Приобретение доли действующего объекта	Приобретение 75% доли ООО «Кемпински», владеющей отелем «Балчуг Кемпински»	\$100 млн.
Baltic Property Trust Arista S.A.SICAW-SIF	Приобретение действующего объекта	БЦ «Кантри Парк» площадью 19,5 тыс. кв. м в Химках	\$90 млн.



# НОВОЕ КАЧЕСТВО

*Элитная недвижимость*

Инвестор	Вид сделки	Описание актива	Сумма сделки
E-Star Property AS	Приобретение действующего объекта	БЦ «Gas Field» площадью 16,5 тыс. кв. м	\$60-65 млн.
AFI Development (71% акций принадлежит Africa Israel, 9% - Nirro Group, 20% - в свободном обращении на LSE).	Приобретение доли в проекте	Приобретение 49% в проекте строительства торгово-гостиничного комплекса на участке № 8а ММДЦ «Москва-Сити» (гостиница на 400 номеров и торговый центр площадью 50 тыс. кв. м).	\$40-50 млн.
ГК «Коалко»	Приобретение инвестиционного проекта	Проект строительства гостиницы на 250 номеров в районе Комсомольской площади. Продавец - инвестиционная компания «Магма».	\$26 млн.
Bucleuch Property совместно с Groupe Noche Espais	Приобретение действующего объекта	БЦ Pietro House площадью 2,4 тыс. кв. м.	\$19,4 млн.
Eastern Property Holdings Ltd.	Приобретение доли в проекте	Приобретение 50% доли в ООО «Инконика», владеющей правами на строительство в центре Москвы 140 тыс. кв. м парковок на 5 тыс. машино-мест	Н.д.
Accent Russia Opportunity Fund	Приобретение инвестиционного проекта	Проект строительства торгового центра общей площадью 30 тыс. кв. м	Н.д.
Mirax Group	Приобретение доли в проекте	Корпорация приобрела у «Ингеоком-инвест» долю в проекте по строительству торгового центра общей площадью 40 тыс. кв м в рамках проекта «Золотой остров».	Н.д.
ОАО «РТМ»	Приобретение портфеля действующих объектов	Компания приобрела в полную собственность ООО «РеМа Иммобилен», владеющей 18 объектами торговой недвижимости в Москве общей площадью 53 тыс. кв м (ранее ОАО «РТМ» владело 75% долей).	Н.д.
Не разглашается	Приобретение инвестиционного проекта	Проект строительства офисного здания площадью 13 тыс. кв м в районе «Пресненский». Продавец - ОАО "Система Галс".	Н.д.
<b>ИТОГО</b>			<b>Свыше 3,4 млрд. долл.</b>



# НОВОЕ КАЧЕСТВО

*Элитная недвижимость*

## АНОНСЫ ИНВЕСТОРОВ

Инвестор	Суть анонса	Сумма планируемых инвестиций
Mirax Group (Россия)	Подготовка сделки по покупке проекта строительства БЦ «Лотос» в ЮЗАО Москвы	Н.д.
Sponda Plc (Финляндия)	Подготовка сделки по покупке бизнес центра «Ducat Palace II» в центре Москвы	\$250-290 млн.
Baltic Property Trust (Дания)	Подготовка сделки по покупке делового комплекса «Кантри парк (18 тыс. кв м) в г. Химки, принадлежащий компании «Сити про».	\$80-\$100 млн.
Ivanhoe Cambridge - 60% (Канада) и Europolis - 40% (Австрия)	Подготовка сделки по покупке торгового центра «Времена года» общей площадью 65 тыс. кв м на Кутузовском проспекте.	\$500 млн.
London & Regional Properties (Великобритания)	Подписано соглашение с VW Company на строительство 10 складских комплексов в России, в т.ч. в Московской области, в г. Балашиха на участке 13 га.	Всего \$750 млн.
Marshall Capital Partners (Россия)	Планирует инвестировать в строительство 1 млн 200 тыс. кв м жилья в Московской области, в районе Пущино.	\$1 млрд.
Accent Russia Opportunity Fund (Россия)	Фонд планирует инвестировать в строительство торгово-развлекательного центра площадью 30 тыс. кв. м в районе Северное Бутово.	\$90 млн.
ОАО «Система-Галс»	Подготовка сделки по покупке бизнес-центра «Даниловский форт» на Новоданиловской набережной.	\$160 млн.
Amma Development (Швеция) и Accent Russia Opportunity Fund (Россия)	Планируют создать СП для реализации проектов строительства до 2012 года 20 торгово-развлекательных центров в ЦФО, в том числе в Московской области.	Н.д.

## МИНИМАЛЬНЫЕ СТАВКИ ДОХОДНОСТИ В 1 ПОЛУГОДИИ 2008 ГОДА

Офисная недвижимость	Торговая недвижимость	Складская недвижимость
8,5-9%	9%	9,5-10%

Обзор инвестиционного рынка Москвы за I полугодие 2008 года

6