

Москва

26 октября 2015 года

Иностранные инвесторы активизировались на падающем рынке

Кто-то скажет, что инвестиционный рынок России находится в стадии ожидания, кто-то – в стадии падения. Между тем, начало II полугодия ознаменовалось активизацией иностранных инвесторов в сегменте коммерческой недвижимости Москвы, на сделки с их участием пришлось почти половина финансового объема транзакций за III квартал 2015 г.

По данным департамента маркетинга и консалтинга NAI Bescar, III квартал текущего года был непростым для российского инвестиционного рынка. Даже его локомотив, рынок Москвы, просел до \$713,5 млн (44 млрд руб.), то есть на 20% в долларовом и на 5% в рублевом эквиваленте по сравнению с показателем прошлого квартала. Если в апреле-июне активность проявили покупатели земельных участков под строительство жилья, в частности ООО «ИСК «Вита» и «Лидер групп», купившие участок в составе проекта «На Царскосельских холмах» и территорию кинотеатра «Балканы» соответственно, то июле-сентябре 2015 г. объем инвестиций в земельные участки сократился на 98% и составил \$4,2 млн (263 млн руб.) без крупных сделок.

Между тем в сегмент коммерческой недвижимости было инвестировано на 28% больше, чем во II квартале за счет трех крупнейших транзакций в трех основных сегментах: офисном, торговом и складском. Hines Russia совместно с PPF Real Estate Holding и Российско-Китайский инвестиционный фонд (РКИФ) выкупили офисные башни МФК «Метрополис». Суммарный объем этих сделок составил около \$300 млн, то есть 97% от общего объема инвестиций в офисную недвижимость за III квартал 2015 г. В торговом сегменте произошла единственная, но крупная сделка – структуры семьи Хотиных приобрели торговую галерею «Модный сезон», расположенную в самом центре Москвы. Оценочно сумма сделки составила \$300-350 млн. Производственно-складской сегмент также ознаменовался крупной покупкой: компания Adidas приобрела у PNK Group индустриальный комплекс «ПНК-Чехов» в Московской области. Таким образом, в целом объем инвестиций в коммерческую недвижимость за III квартал увеличился на 47% и составил \$709 млн (44 млн руб.), то есть 99% рынка инвестиций Москвы в целом.

В этом объеме доля транзакций с участием иностранных инвесторов составила порядка 40% за счет двух сделок: покупки Hines Russia & Poland Fund и PPF Real Estate Holding одной башни МФК «Метрополис» и приобретения Adidas «ПНК-Чехов». Кроме того, отмечают в NAI Bescar, несколько сделок с иностранными участниками находятся в процессе переговоров. Южнокорейская корпорация Lotte Group рассматривает возможность покупки торгового центра «Атриум» за \$500 млн, а Российский фонд прямых инвестиций (РФПИ) с партнером Mubadala из ОАЭ ведут переговоры с PNK Group о покупке площадей в двух логистических комплексах общей площадью около 250 000 кв. м.

В тоже время, говоря об итогах третьего квартала в целом, эксперты NAI Bescar отмечают в целом негативные тенденции, а именно: снижение экономической активности на фоне ослабления рубля, роста инфляции и сокращения внешнеторгового оборота. Средние инвесторы заняли выжидательную позицию, так как, несмотря на снижение ключевой ставки ЦБ, стоимость заемного капитала остается слишком высокой для среднего бизнеса. Наиболее активными остаются крупные финансовые компании, фонды и трасты, но даже они ищут способы закрывать сделки в не денежной форме. Именно так O1 Properties купила у ICT Holding бизнес-центр «Заречье», вместо денег покупатель расплатился долей в 4,5% своих акций.

«Несмотря на то, что по прогнозам международных организаций и участников рынка в среднесрочной перспективе ожидается восстановление цен на нефть и ускорение роста мировой экономики, в ближайшие месяцы инвестиционная активность будет по-прежнему падать. Однако перед Новым Годом мы прогнозируем небольшой всплеск инвестиционной активности», - отмечает **Дмитрий Сороколетов, вице-президент NAI Bescar.**

Справка о компании:

NAI Bescar – совместное предприятие группы компаний Bescar –инвестиционной компании на рынке недвижимости России, и NAI Global, входящей в ТОП-5 ведущих мировых брендов на рынке коммерческой недвижимости. За 24 года работы специалистами группы компаний Bescar было выполнено более 1 400 консалтинговых работ, реализовано более 10 000 объектов недвижимости, более 15 000 – сдано в аренду. Bescar инвестировал собственные средства в 10-ки проектов коммерческой недвижимости. Компания оказывает полный спектр услуг во всех сегментах недвижимости и успешно реализует девелоперские проекты в России и США. В управлении Bescar – 3,5 млн кв. м площадей, на 3 200 объектах по всей России компания оказывает услуги facility management. Сейчас в фокусе Bescar – активное развитие рынка апарт-отелей в России, управление корпоративной собственностью, инвестиции в недвижимость и продажа готового арендного бизнеса. Bescar имеет фронт-офисы в Москве и Санкт-Петербурге, а также 3 представительства и 55 обособленных подразделений в городах России. Общее число сотрудников составляет около 4 000 человек.

Девелоперские проекты Bescar:

- Апартаменты «Вертикаль» в Санкт-Петербурге.
- МФК The Loft Club в Москве (проект редевелопмента территории завода «М. Демент и сын»).
- Реконструкция торгового центра «Смайл» в Санкт-Петербурге.
- Поселки арендного жилья в формате multifamily (южные штаты Америки).