



Первая половина 2009 г. характеризовалась некоторым ростом определенности и появлением первых сделок на рынке инвестиций в недвижимость.

Основные риски связаны с сохраняющейся макроэкономической нестабильностью, ухудшающимися индикаторами основных отраслей экономики России и неопределенностью ситуации на внешних рынках. С другой стороны, со II квартала 2009 г. у участников рынка растет ощущение, что основное дно рынка пройдено, что отражается в увеличении числа потенциальных покупателей на рынке и нежелании девелоперов снижать стоимость активов ниже достигнутого на текущий момент ценового уровня.

Рынок долгового финансирования

По сравнению с концом 2008 г., когда выдача строительных кредитов была фактически приостановлена, ситуация на долговом рынке сегодня имеет тенденцию к некоторому улучшению. Несмотря на то, что заемное финансирование по-прежнему осуществляется в крайне незначительных размерах, основным игрокам рынка все же удается получать кредиты, чаще всего, на основании личных договоренностей с банками. При этом кредиты для внешних игроков фактически отсутствуют.

Приостановлено финансирование проектов на самых ранних стадиях строительства. Кредиты можно получить только под качественные активы на завершающей стадии (от 70% готовности).

Кроме того, банки предпочитают реструктурировать кредиты для большинства заемщиков, поскольку, на текущий момент не заинтересованы брать на баланс девелоперские активы. Однако тенденция медленного перехода залоговых активов к банкам сохраняется (например, в течение I полугодия банк ВТБ стал основным собственником «Детского мира» на Лубянской площади в счет погашения долга «Системы-Галс»; «Сбербанку» отошел комплекс «Город Столиц» в ММДЦ «Москва Сити» от Capital Group; «Альфа банк» получил бизнес-центр «Северное сияние» и офисное здание на Красной Пресне в счет задолженности Korernik Group). Прогнозируется усиление этой тенденции к осени 2009 г.

Спрос

В связи с некоторой стабилизацией экономической ситуации, в течение первого полугодия наблюдалось постепенное увеличение числа инвесторов на рынке недвижимости.

Однако потенциальные покупатели по-прежнему чрезвычайно консервативны в оценке объектов. Важно также отметить ограниченность ликвидности на рынке и стремление диверсифицировать риски, в связи с чем интерес инвесторов, прежде всего, направлен на объекты относительно небольших размеров (до 30 000 кв. м общей площади). Среди потенциальных покупателей объектов можно выделить:

- Фонды с достаточным собственным капиталом или имеющие доступ к недорогим кредитам. Продолжается тенденция формирования специальных фондов под покупку обесценивающихся активов (distressed assets).
- Крупные российские компании, имеющие намерение инвестировать собственный капитал в рынок недвижимости на выгодных условиях.



Кроме того, предпринимаются попытки интегрировать капитал инвесторов, располагающих небольшим объемом денежных средств, в фонды под покупку коммерческой недвижимости с помощью таких инструментов, как закрытые паевые инвестиционные фонды.

Динамика ставок капитализации

Ожидания по ставке капитализации продавцов объектов класса А в сегменте офисной недвижимости и профессиональных объектов рынка торговой недвижимости Санкт-Петербурга достигают 12-14%, в сегменте складской недвижимости класса А – 14-16%. Девелоперы реструктурируют кредиты и, в целом, не готовы отдавать привлекательные активы по ставке капитализации выше уровня 14%. Поэтому, большинство инвесторов также скорректировало свои ожидания до 13-15%.

Предложение

С учетом текущей ситуации на рынке, самыми ликвидными остаются наиболее удачно расположенные, готовые объекты торговой и офисной недвижимости небольших размеров, заполненные качественными арендаторами с длительными договорами аренды. При этом наименее ликвидными являются земельные участки и проекты, находящиеся на ранней стадии реализации.

Основные события на рынке

Единственная сделка, отвечающая критериям инвестиционной продажи, завершилась в сегменте офисной недвижимости - норвежский инвестфондом Storm Real Estate Fund AS приобрел бизнес-центр класса В+ «Грифон Хаус» общей площадью 6 970 кв. м. Сумма сделки составила \$17 млн при ставке капитализации 14%.

© Colliers International, 2009

Данный отчет размещен на сайтах компании www.colliers.spb.ru / www.colliers.com и является общим исследованием рынка недвижимости; он основан на собственных или предоставленных нам материалах, которые мы считаем достоверными. При составлении данного отчета основными нашими принципами были точность и полнота информации, однако мы не предоставляем никаких гарантий отсутствия фактических ошибок. Мы будем признательны, если Вы сообщите нам о таких ошибках для оперативного редактирования информации. Colliers International не несет никакой ответственности за ущерб или убытки, возникшие по причине неточностей или некорректности информации, содержащейся в данном отчете.

Николай Казанский
Коммерческий Директор

N.Kazansky@colliers.spb.ru

Тел. (+7 812) 718 36 18
Факс (+7 812) 718 36 16

Colliers International Санкт-Петербург