



IPG. INVESTMENT

Как сохранить средства в «ковидных»
условиях, чтобы после зарабатывать?

Санкт-Петербург, 2020

Куда инвестировать деньги?

Валюта

Финансовые инструменты
(акции, облигации и прочее)

Банковский
вклад

Драгоценные камни

Недвижимость (коммерция,
квартиры, апартаменты)

Собственный бизнес

Драгоценные металлы

Наличные деньги

Произведения
искусства

Тип вложения	Вовлеченность	Риски	Доходность
Собственный бизнес	Запредельная	Высокие	Максимальная
Наличные деньги	Низкая	Низкие	Отрицательная
Банковский вклад	Низкая	Низкие	Низкая
Валютный или фондовый рынок	Высокая Низкая	Высокие Средние	Высокая Средняя
Квартиры	Низкая	Низкие	Низкая
Апартаменты	Высокая Низкая	Высокие Средние	Высокая Средняя
Коммерческая недвижимость	Средняя	Средние	Высокая Средняя

ИНВЕСТИЦИОННАЯ АКТИВНОСТЬ. РОССИЯ

50%

составил рост объема за первое полугодие 2020 года в сравнении с аналогичным периодом 2019

300 млн долларов в 2020

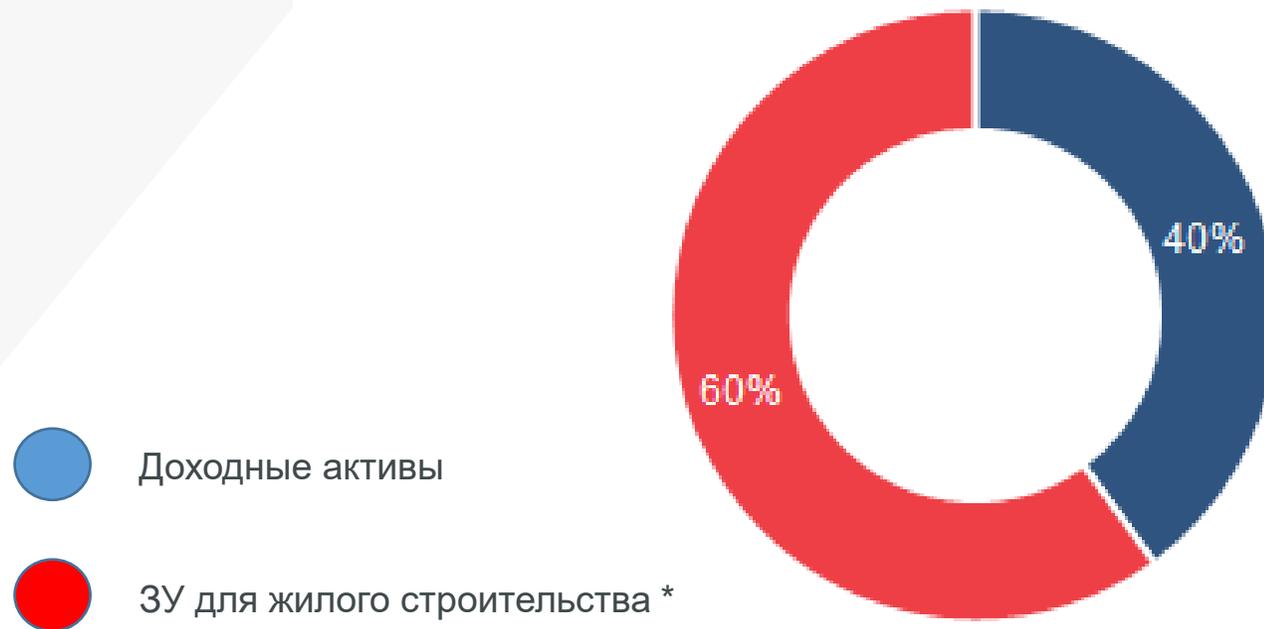
200 млн долларов в 2019

до 500 млн долларов

По нашим прогнозам составит общий объем инвестиций.

Он будет скорректирован в сторону уменьшения, т.к. мы не наблюдаем на рынке крупных сделок в работе

Структура инвестиций по типу приобретаемого актива



● Доходные активы

● ЗУ для жилого строительства *

* практически отсутствуют сделки с земельными участкам под коммерческое строительство, в связи со снижением девелоперской активности и заморозке планов по строительству новых офисных и торговых объектов.

Сокращение инвестиционных инструментов:

- дивиденды по ценным бумагам (налог в размере 15% за вывод дивидендов в офшоры)
- зарубежная недвижимость (фактически отменяется СИДН)
- доход по банковским вкладам будет облагаться повышенным налогом.

Значительное увеличение рисков:

- Валютные рынки (евро и доллар выросли до рекордных показателей)
- Акции (после падения цен на нефть и ускорения пандемии фондовые рынки закрываются падением индексов)



Недвижимость укрепляет свои позиции и надежность:

- Недвижимость остается инвестиционным инструментом, поскольку дает право владения;
- доходность недвижимого имущества складывается из извлекаемого дохода и роста капитализации актива // стоимость недвижимости во времени растет;
- в отличие от других инструментов налоги на недвижимое имущество остаются прежними.

SWOT Анализ	Квартиры	Апартаменты	Коммерция
Сильные стороны	Развитый рынок Высокая ликвидность	Новый сегмент – мало игроков Невысокий порог входа Гарантия дохода	Долгосрочная аренда, Продажа как действующий бизнес
Слабые стороны	Невысокая доходность Аренда больше не растет	Неясная емкость рынка Диктатура УК	Высокий порог входа Сложно найти арендатора
Возможности	AirBnB, Booking Эскроу-счета	Собственная УК	Три сделки, снижение ставок по депозитам
Угрозы	Законодательное регулирование аренды	Насыщение рынка, снижение доходности	Online-retail Снижение потребности в площадях

ИНВЕСТИЦИОННАЯ АКТИВНОСТЬ. РОССИЯ

69%

доля Москвы в региональной структуре инвестиций

25%

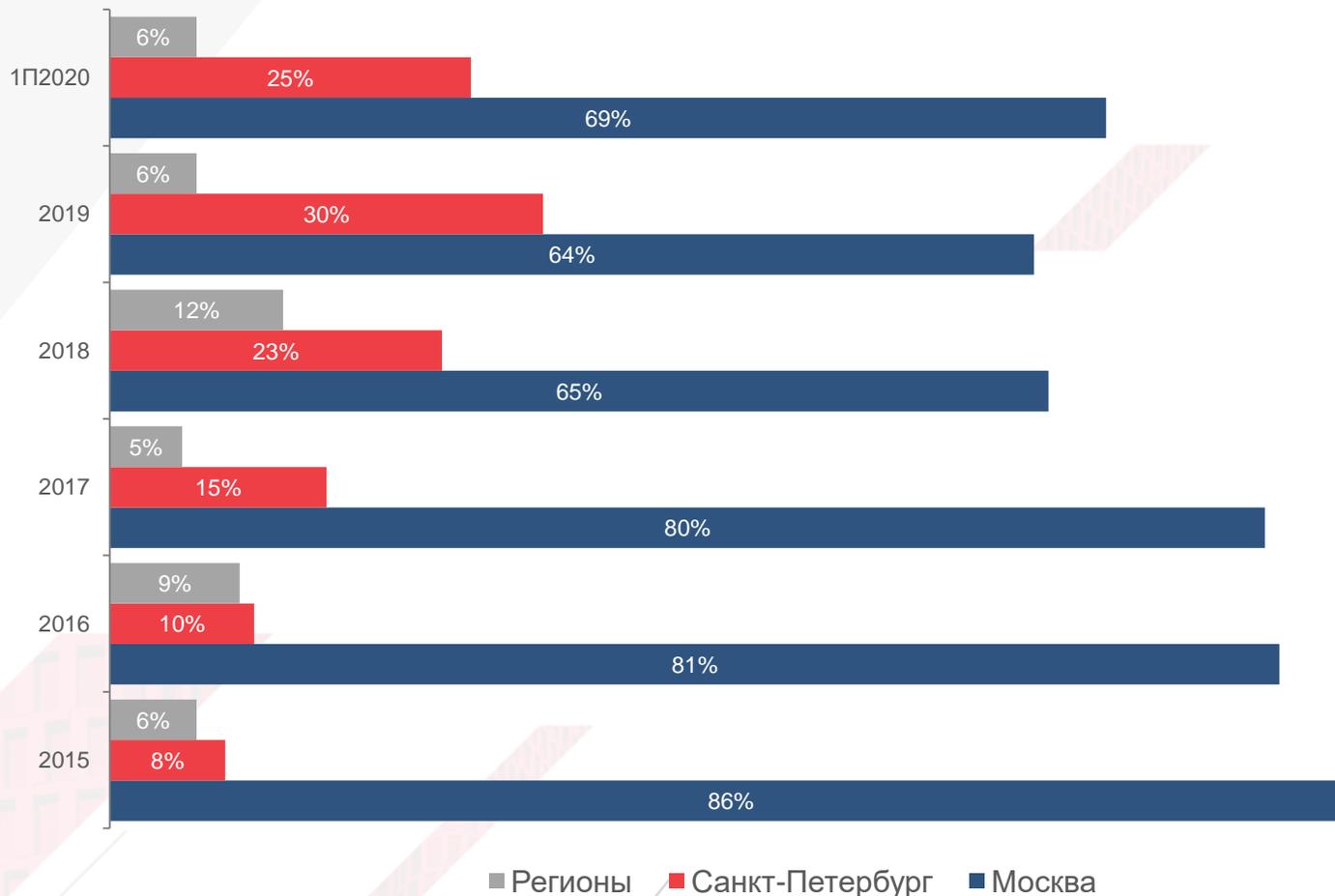
инвестиционных сделок приходится на долю Петербурга:

25 %

доля иностранных инвестиций (СНГ – 5%, Европа – 10%, Ближний Восток – 10%).

В этом году, в связи с трансграничными ограничениями, мы не увидели активности Китайских инвесторов.

Региональная структура инвестиций в недвижимость России



Инвестиции по размеру сделок:

В Санкт-Петербурге «средний чек сделки» значительно меньше, чем в Москве и последние 3 года не превышал 50 млн долларов США.

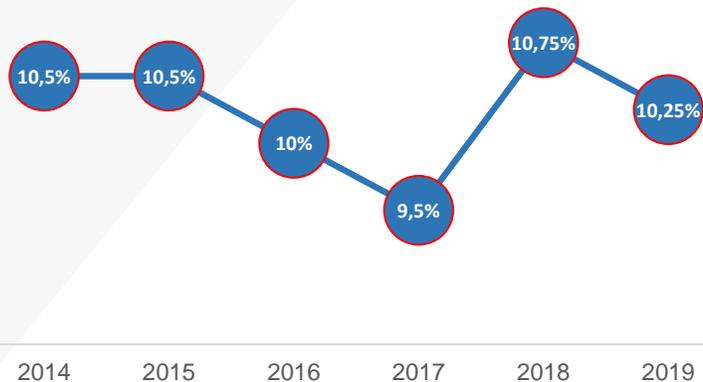
В этом году, несмотря на крупную сделку по продаже логотипа «Троицкий» стоимостью порядка 70 млн долларов США (по нашей оценке), типичный для Санкт-Петербурга размер сделки будет находиться в районе 10 – 20 млн долларов США.

Объект	Класс	Площадь, кв.м	Покупатель	Продавец
Логопарк «Троицкий»	A	89 000	PL Technologies	Ashmore, Black River и Spinnaker Capital Group
МФК «Ткачи»	B+	10 000	ФХК Империя» Сеть БЦ «Сенатор»	Овентал
ТК «Ладожские ряды» и БЦ «Лада»	B	12 300 / 10 000	Инвестиционная группа «Базаль»	«Стройбаза Рыбинская»

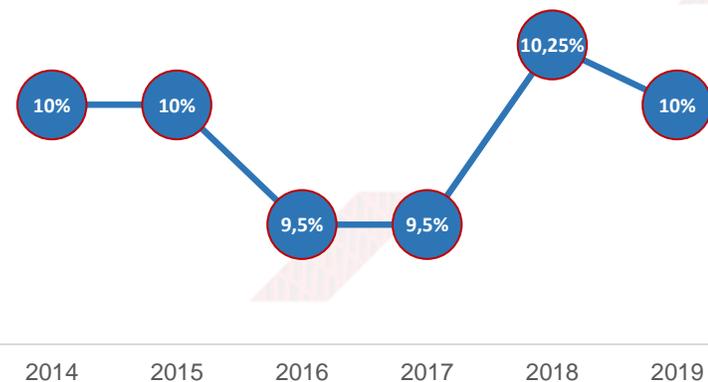
Ставки капитализации на наиболее ликвидные активы в Санкт-Петербурге:

- Офисы: 9 – 11% (класс А)
- Торговля: 10 – 11,5% (рост ставки из-за пострадавшего сегмента)
- Склады: 11 – 11,5% (ставка снизилась из-за повышения спроса на складские площади со стороны торговых и логистических компаний)
- Сделок в гостиничном сегменте не было.

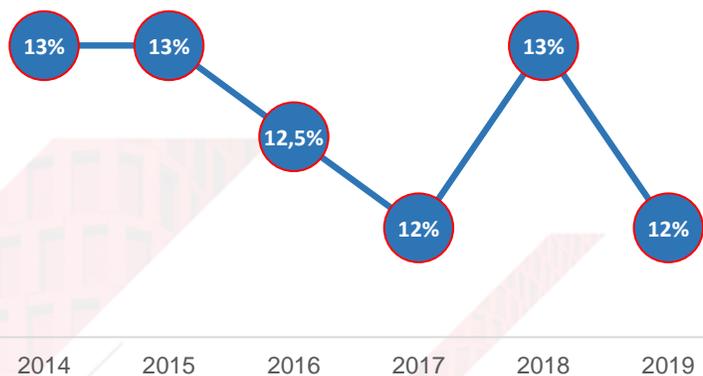
Динамика ставки капитализации в офисном сегменте



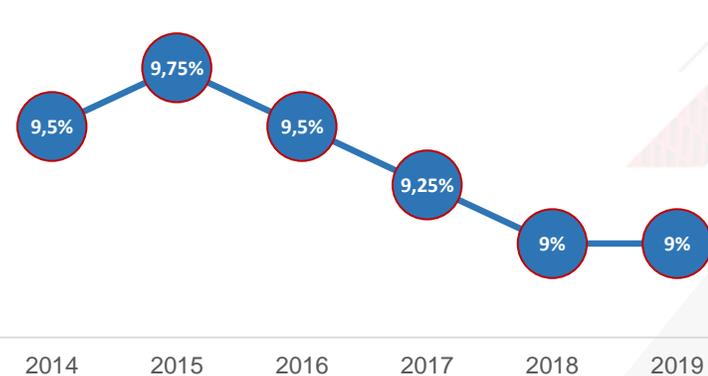
Динамика ставки капитализации в торговом сегменте



Динамика ставки капитализации в складском сегменте



Динамика ставки капитализации в гостиничном сегменте





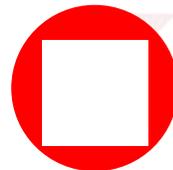
Мировой кризис на фоне эпидемии в первую очередь отразился на сделках с торговой и гостиничной недвижимостью.

Инвесторы **поставили на паузу** рассмотрение данных сегментов.



Ставка рефинансирования достигла рекордного минимума – **4,25%**, еще в середине марта она составляла – 6%.

Однако это не означает кардинального улучшения в доступе к капиталу для инвесторов в недвижимость, банки уменьшают допустимое соотношение заемного капитала к собственному до 50%, страхуя тем самым **неопределенность арендного дохода** в офисном и торговом сегментах.



Мы наблюдаем интерес к офисному сегменту, но собственники не торопятся выставлять в продажу активы по привлекательным для инвесторов ценам, это приводит к **отсутствию спекулятивных объектов** и, как следствие, к числу закрытых сделок.



Складской сегмент становится наиболее привлекательным и по нашей оценке может составить до **50% доли** от общего кол-ва инвестиционных сделок, которая не превысит 500 млн долларов США по итогам года.

АЛЕКСЕЙ ЛАЗУТИН

РУКОВОДИТЕЛЬ ОТДЕЛА
ПО ПРЕДСТАВЛЕНИЮ
ИНТЕРЕСОВ ИНВЕСТИТОРОВ

+7 921 934 48 43

+7 994 415 24 74

A.LAZUTIN@IPG-ESTATE.RU

