

КАЛЕНДАРЬ ИНВЕСТОРА: ГОД 2019-й

18 СЕНТЯБРЯ 2019 МОСКВА

ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ ИНВЕСТИЦИОННОГО РЫНКА 2019Г.

Структура инвестиций в коммерческую недвижимость РФ по сегментам



Источник: Knight Frank Research, 2019

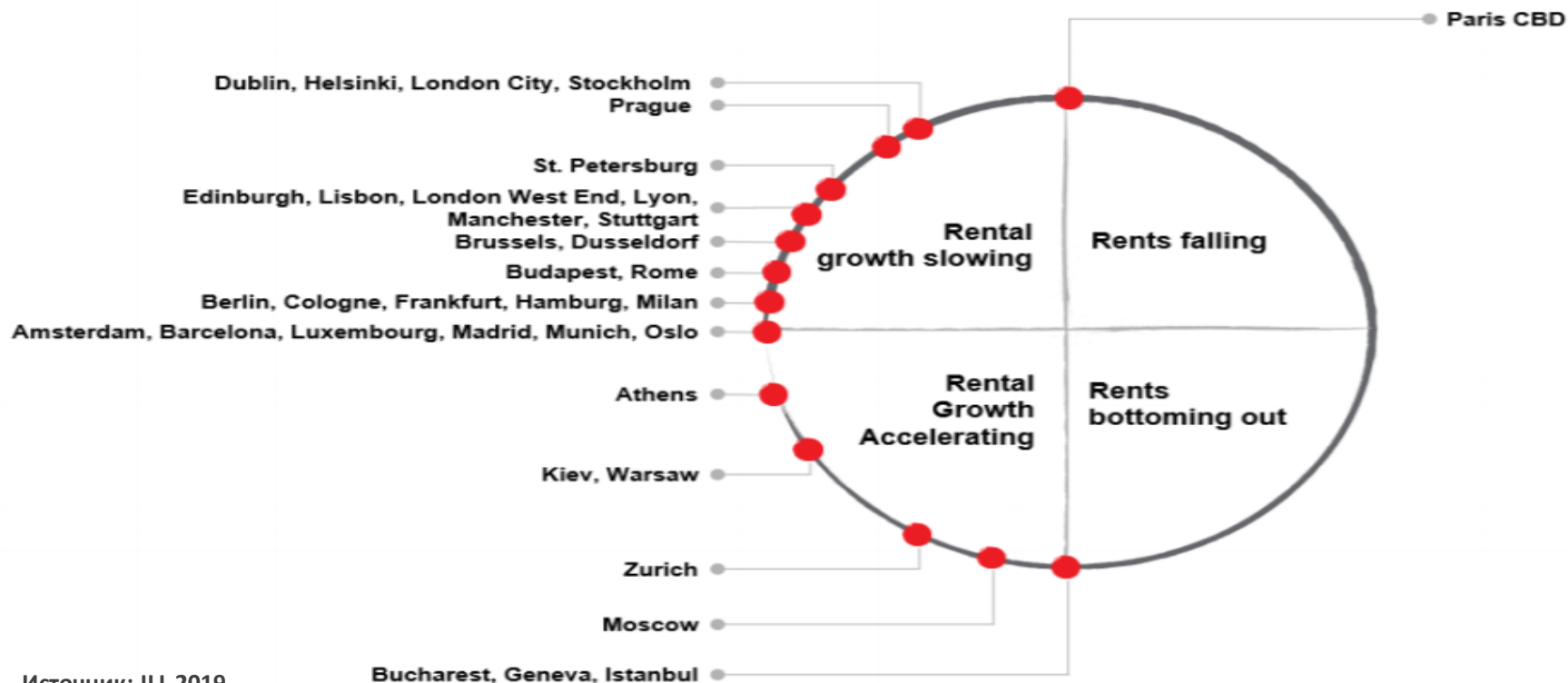
Динамика объемов инвестиционных сделок по сегментам (по сравнению с 1 полугодием 2018 г.)

Земельные участки под девелопмент	+699%
Складская недвижимость	+181%
Офисная недвижимость	+94%
Торговая недвижимость	-68%
Гостиничная недвижимость	-89%

Источник: Knight Frank Research, 2019

Solid occupier demand recorded in Q2

- European office take-up amounted to circa 3.2 million sq m in Q2 2019, representing a 5% y-o-y decrease.
- European office vacancy decreased by 20 bps to 5.8% in Q2 2019 - the lowest level since 2002.
- The European Office Rental Index rose by 1.5% q-o-q and 5.9% y-o-y.



Источник: JLL 2019

ПОРТРЕТ ИНВЕСТОРА:

Структура инвестиций в коммерческую недвижимость РФ по типам инвесторов



Источник: Knight Frank Research, 2019

СРАВНЕНИЕ СТРАТЕГИЙ:



СТИЛЬ СТРАТЕГИИ - CORE

Действующие стабилизированные активы с постоянным арендным потоком.

Риск-профиль: консервативный (минимально возможный риск с ограниченной, но стабильной доходностью). Кредитное плечо (LTV) до 60%.

Варианты операционных моделей: Buy-and-Hold (приобретение для сдачи в долгосрочную аренду), Sale-and-Leaseback (приобретение объекта у собственника для сдачи ему же в долгосрочную аренду).

СТИЛЬ СТРАТЕГИИ - CORE PLUS

Действующие активы с потенциалом развития.

Риск-профиль: умеренно консервативный (повышенная доходность формируется за счет принятия дополнительных, но умеренных рисков, например, локации на вторичном рынке, высокой, качества арендаторов и иных. Кредитное плечо (LTV) может превышать 60%.

Варианты операционных моделей: Помимо традиционных Buy-and-Hold и Sale-and-Leaseback, возможны спекулятивные модели (Speculative – приобретение актива без арендаторов и листа ожидания).

СТИЛЬ СТРАТЕГИИ - VALUE-ADDED

Реконструкция или модернизация действующих объектов.

Риск-профиль: умеренный (риски в умеренной зоне при средних показателях доходности). Кредитное плечо (LTV) в диапазоне 60-80%.

Варианты операционных моделей: Physical Value-Added (реконструкция, капремонт), Commercial Value-Added (реконцепция, репозиционирование).

СТИЛЬ СТРАТЕГИИ - OPPORTUNITY

Строительство нового объекта или редевелопмент.

Риск-профиль: агрессивный (высокие риски соответствуют высокой доходности). Возможно снижение риска в вариантах Build-to-Suit (под продажу - Build-to-Sale; под аренду - Build-to-Lease). Кредитное плечо (LTC) может достигать 80%.

Варианты операционных моделей: строительство на свободном участке (Greenfield), снос и/или редевелопмент (Brownfield).

СПИКЕРЫ:

- **Виктория Камлюк**, директор направления стрит-ритейла Knight Frank
- **Наталья Смирнова**, независимый финансовый советник
- **Людмила Фролова**, директор по развитию гостиничного направления Rusland SP
- **Денис Бражниченко**, вице-президент по инвестициям Ava Group
- **Феликс Блинов**, генеральный директор Инвестиционной группы «PBM Капитал», председатель Комитета по инвестициям РГУД

ВОПРОСЫ:

- Строить там, куда вкладывают: как создать проект с гарантированной доходностью?
- Восток-Запад: азиатские курортные проекты теснят европейские? Где строить за рубежом, заручившись поддержкой российских инвесторов? Нематериальные, но доходные конкуренты: как убедить инвестора сменить депозит или ценные бумаги на недвижимость?
- Защита диплома: как обеспечить свой проект частным финансированием, чем заманить инвестора?
- Почти меценат: как привлечь частных игроков к инвестированию в инфраструктуру и инженерные сети?
- Под счастливой звездой: какой сегмент станет наиболее доходным завтра и по каким маркерам его вычислить?