

Станислав БИБИК  
MRICS, CCIM  
Партнер  
Член правления Colliers International

# РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ

ПРОХОДНОЙ БАЛЛ: КУДА ВКЛАДЫВАЮТСЯ ЧАСТНЫЕ  
ИНВЕСТОРЫ, А ГДЕ ПРИБЫЛЬ МОЖЕТ ДАТЬ ТОЛЬКО  
МНОГОМИЛЛИАРДНЫЙ КАПИТАЛ?

# ИНВЕСТИЦИОННЫЙ РЫНОК

## КЛЮЧЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ, ИТОГИ П1 2019

Источник: Colliers International



ОБЩИЙ ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ  
**\$465 млн (П1'18: \$896 млн)**



ОФИСЫ  
**\$219 млн (П1'18: \$396 млн)**  
СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ ПРАЙМ\* 9-10%



ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ  
**\$79 млн (П1'18: \$329 млн)**  
СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ ПРАЙМ\* 9-10%



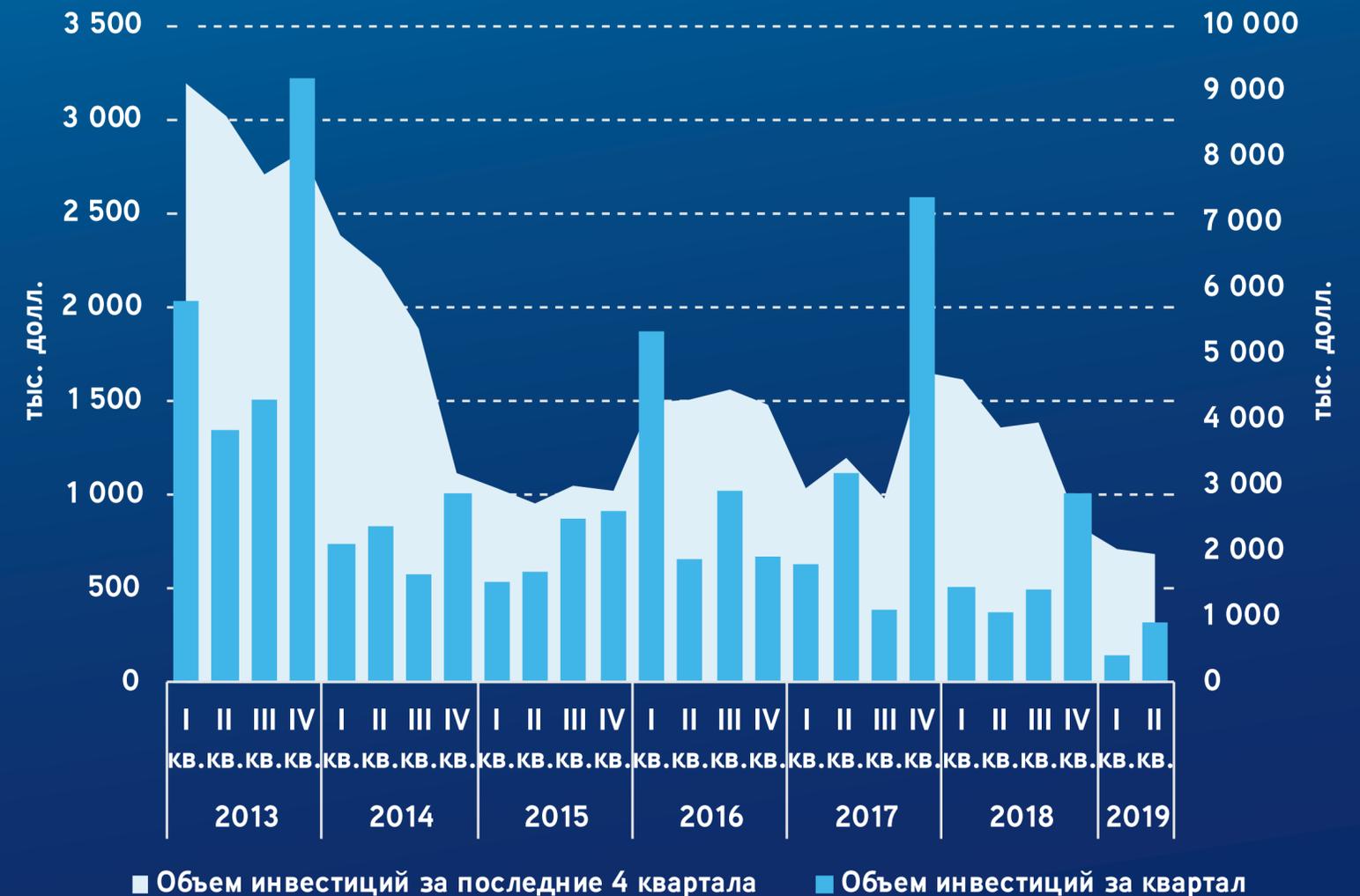
СКЛАДЫ  
**\$39 млн (П1'18: \$128 млн)**  
СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ ПРАЙМ\* 11,5-12,5%



ГОСТИНИЧНЫЙ СЕГМЕНТ И МФК  
**\$128 (П1'18: \$43 млн)**

\* Лучшие объекты коммерческой недвижимости в своем классе, сданные в аренду на рыночных условиях, расположенные в Москве, и арендаторами в которых являются крупнейшие российские и международные компании

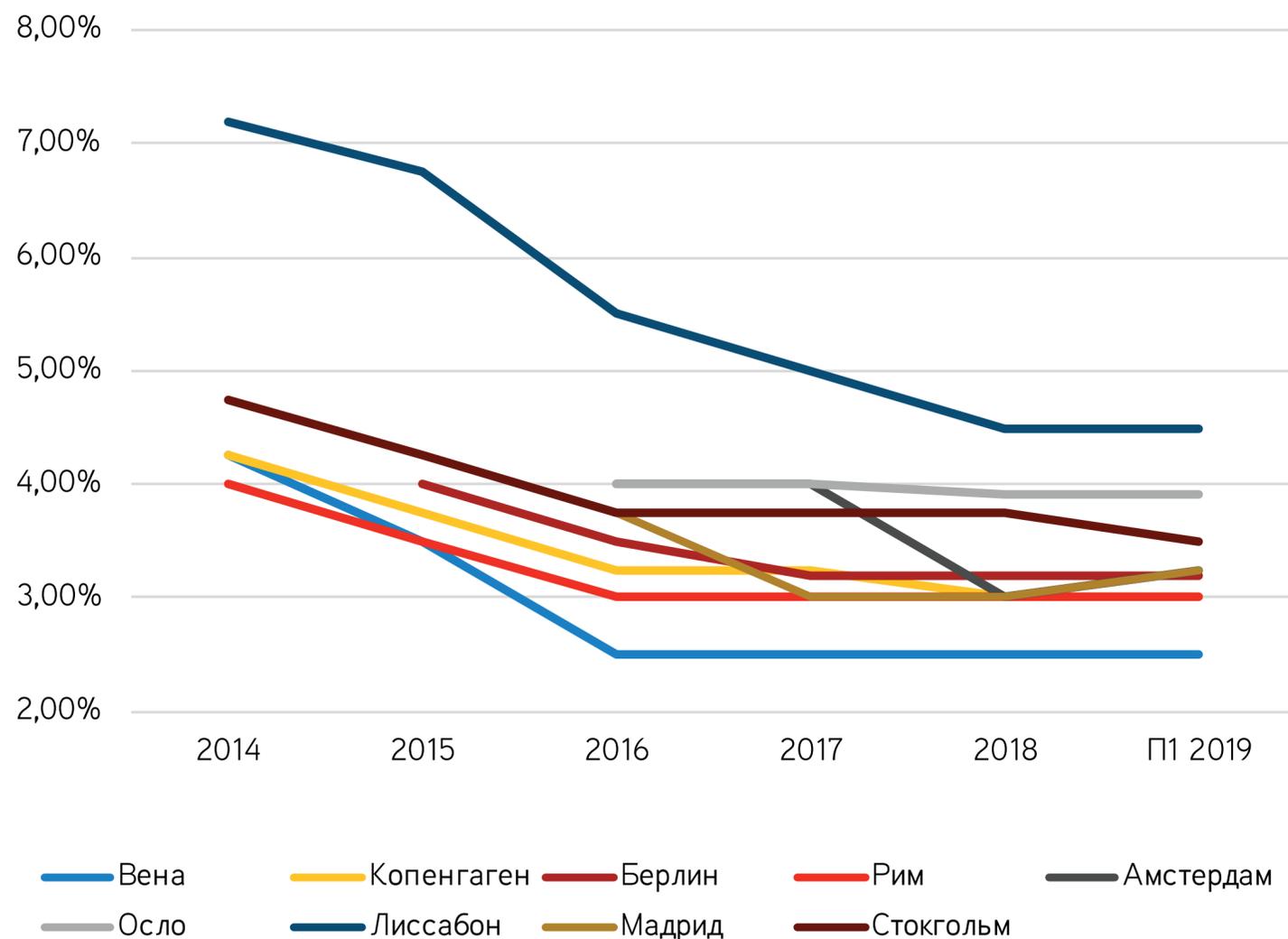
### ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ В КОММЕРЧЕСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ



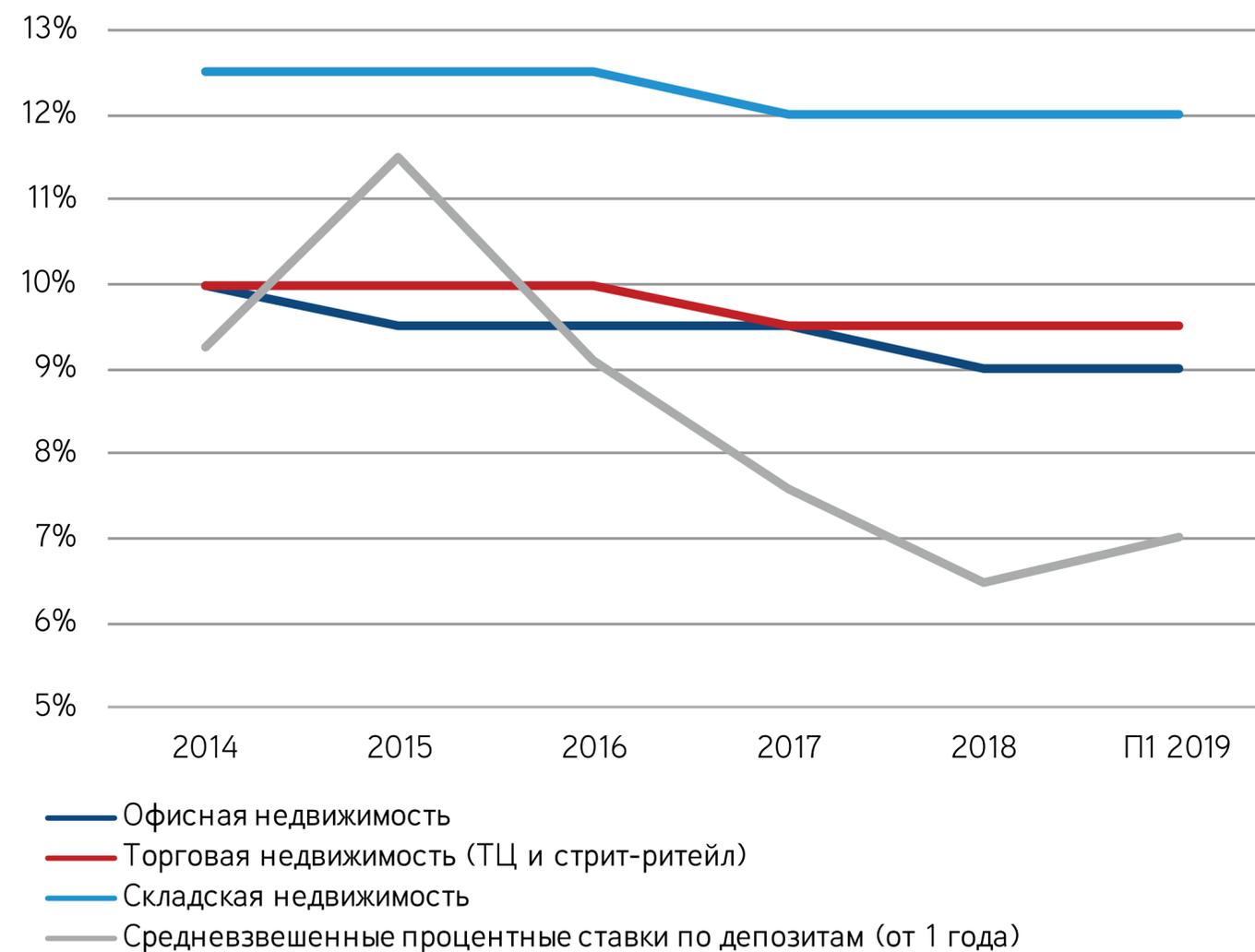
# ИНВЕСТИЦИОННЫЙ РЫНОК

## СТАВКИ ДОХОДНОСТИ

### СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ: СТРИТ-РИТЕЙЛ



### СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ ПО СЕГМЕНТАМ: МОСКВА



# ИНВЕСТИЦИОННЫЙ РЫНОК

## ЧАСТНЫЙ ИНВЕСТОР: ТОЧКИ ИНТЕРЕСА

ТИП ОБЪЕКТА	СТРИТ-РИТЕЙЛ		ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ	ЖИЛЬЕ/АПАРТАМЕНТЫ	
	ЗА БУЛЬВАРНЫМ КОЛЬЦОМ	ВНУТРИ БУЛЬВАРНОГО КОЛЬЦА	В БЦ	КОМФОРТ-КЛАСС	БИЗНЕС-КЛАСС
Типичный продавец	Жилищные и коммерческие девелоперы, частные инвесторы	Жилищные и коммерческие девелоперы, частные инвесторы	Жилищные и коммерческие девелоперы	Жилищные застройщики	
Площадь, кв. м	100-2 000	30-300	150-300	25-80	30-100
Стоимость, руб. / кв. м	100-500 тыс.	500 тыс.-2 млн	170-220 тыс.	120-180 тыс.	170-300 тыс.
Бюджет покупки	50-200 млн руб.	150-600 млн руб.	25-70 млн руб.	4-15 млн руб.	6-30 млн руб.
Доходность	10-12%	8-11%	10-13%	8-10%	6-8%
Наличие арендаторов	Да	Да	Нет	Нет	Нет

КУДА ВКЛАДЫВАЮТСЯ  
ЧАСТНЫЕ ИНВЕСТОРЫ:



БИЗНЕС-ПРОЕКТЫ



ФОНДОВЫЙ РЫНОК,  
ЦЕННЫЕ БУМАГИ



ФОНДЫ



КРАУДФАНДИНГОВЫЕ  
ПЛАТФОРМЫ



НЕДВИЖИМОСТЬ

# ИНВЕСТИЦИОННЫЙ РЫНОК ЧАСТНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ: ЕВРОПЕЙСКИЕ ТЕНДЕНЦИИ



СТРИТ-РИТЕЙЛ И ЖИЛЬЕ  
ПРИВЛЕКАЮТ НАИБОЛЬШИЙ ОБЪЕМ  
ЧАСТНЫХ ИНВЕСТИЦИЙ



«ПОТОЛОК ВХОДА» ДЛЯ  
БОЛЬШИНСТВА СТРАН В  
КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ  
НЕ ПРЕВЫШАЕТ \$15 МЛН



СРЕДНИЙ ОБЪЕМ СДЕЛКИ МОЖЕТ  
СУЩЕСТВЕННО ВАРЬИРОВАТЬСЯ,  
ОСОБЕННО В СТРАНАХ С  
РАЗВИТЫМ ИНВЕСТИРОВАНИЕМ В  
ЖИЛОЙ СЕГМЕНТ



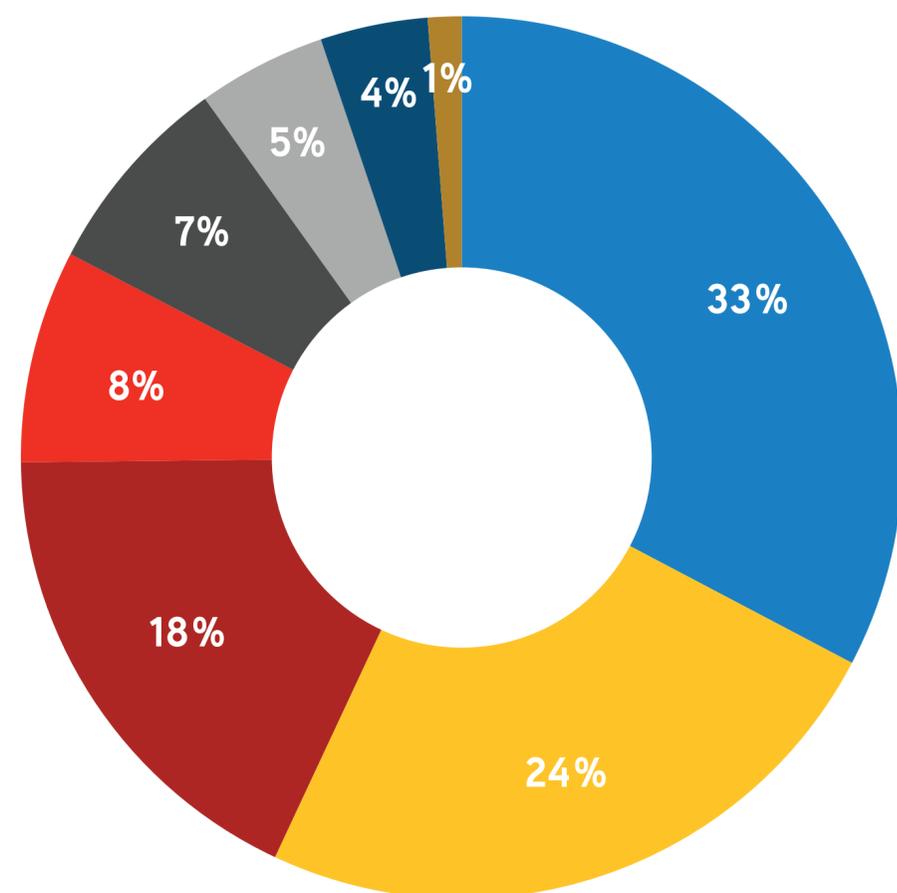
СРЕДНЯЯ ДОЛЯ ЧАСТНЫХ  
ИНВЕСТОРОВ В ОБЩЕМ ОБЪЕМЕ  
ИНВЕСТИЦИЙ В СТРАНЕ  
СОСТАВЛЯЕТ 4-7%

# ИНВЕСТИЦИОННЫЙ РЫНОК

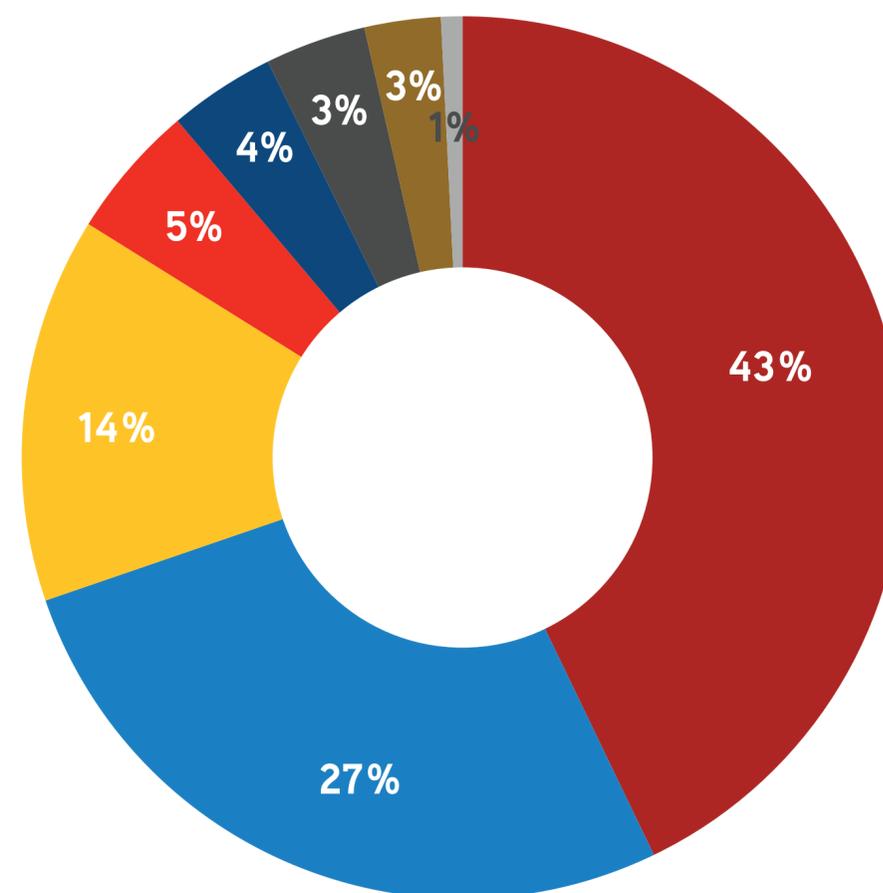
## ЧАСТНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ: ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ

Источник: RCA Analytics

### РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИЙ ПО СЕГМЕНТАМ: ЕМЕА-2019 ДО \$5 МЛН



### РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИЙ ПО СЕГМЕНТАМ: ЕМЕА-2019 ДО \$1 МЛН



- Торговая недвижимость
- Офисы
- Склады
- Проекты девелопмента
- Прочее
- Апартаменты/жилье
- Дома престарелых
- Гостиницы

# ИНВЕСТИЦИОННЫЙ РЫНОК

## ЧАСТНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ: ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ. CASE STUDY: ГЕРМАНИЯ

Источник: International Germany

# €2,5-3 млрд

ГОДОВОЙ ОБЪЕМ ЧАСТНЫХ ИНВЕСТИЦИЙ  
В КОММЕРЧЕСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ

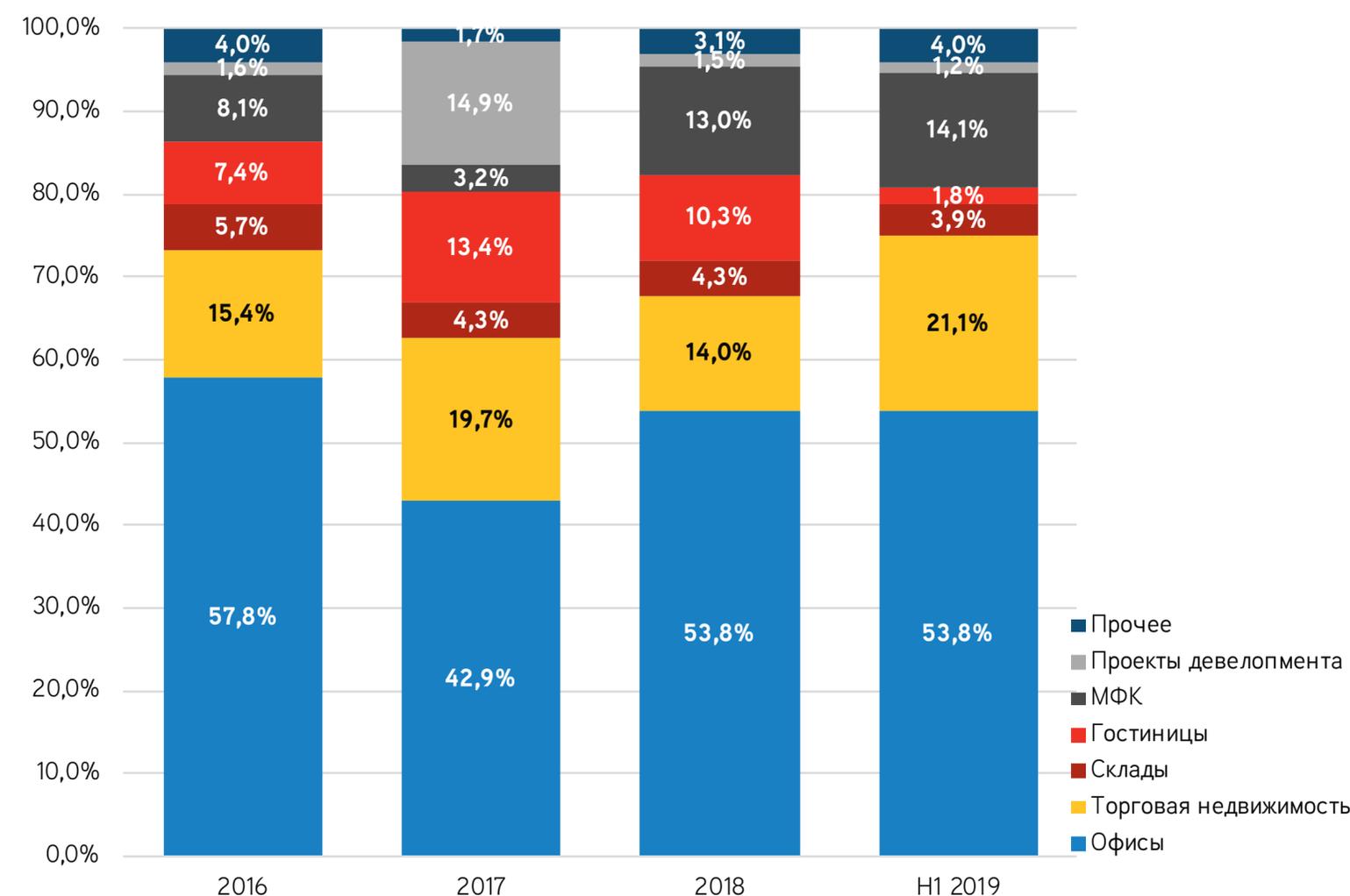
# 4-6%

ДОЛЯ ЧАСТНЫХ ИНВЕСТИЦИЙ  
В ОБЩЕМ ОБЪЕМЕ КАПИТАЛА

# €12,8 млн

СРЕДНИЙ РАЗМЕР СДЕЛКИ

### РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИЙ ПО СЕГМЕНТАМ: ГЕРМАНИЯ



Спасибо!

25  
лет  
В РОССИИ

