

Инвестиционная привлекательность недвижимости в Санкт-Петербурге

Владислав Мягков

**Старший менеджер «Эрнст энд Янг - оценка
и консультационные услуги»**

Vladislav.N.Miagkov@ru.ey.com

18 декабря 2015 г

Недвижимость Петербурга в 2016 году

- ▶ Практика EY в СПб включает уже несколько пройденных периодов кризиса рынка недвижимости
- ▶ Наши клиенты - «верхний средний, и крупный бизнес», нередко управляют прямо или косвенно портфелями инвестиционной недвижимости различного объема и качества.
- ▶ Их активность характеризует инвестиционный климат Петербурга в периоды роста, стагнации и кризисных периодов рынка.

Недвижимость Петербурга в 2016 году

Это не первый кризис, хотя Герман Греф и Алексей Кудрин заявляют, что он системный и не будет коротким ...

Уроки прежних кризисов в отношении доходной недвижимости, явно демонстрируемые и сейчас:

- ▶ «на рынке наблюдается «обратный ход пирамиды доходности, сформировавшейся в стабильный период» (в порядке «остроты чувствительности»):
 - ▶ **жилищное строительство массовых серий...** (от «бюджетных» к «элитным»)
 - ▶ **торговые площади** (от ТРЦ - стрит-ритейл – к основным торговым коридорам - к центру)
 - ▶ **офисы** (от С и А - к В (! наблюдалось и ранее !), и от периферии к центру)
 - ▶ **складской бизнес** (от С к А, со всех сторон к КАД)
 - ▶ **гостиницы и мини-отели** (от периферии к центру, от * к *****).
 - ▶ **земельные участки** (от неподготовленных к подготовленным и от периферии к центру, по целевому назначению - в обратном порядке данного списка)

Оптимизм как антикризисная мера

Если под инвестиционным климатом считать действующую нормативно-правовую базу и влияние администрации города, то она не меняется, и «климат» остается стабильным.

Если под инвестиционным климатом понимать состояние сегментов рынка и его наблюдаемые изменения, то «климат» в период кризиса обостряет прежние тенденции, повышает динамику (цен, смены активностей спроса и предложения).

Все это создает «коридоры» возможностей для венчурных инвестиций.

Недвижимость Петербурга в 2016 году

Что привлекает местного инвестора?

Что привлекает внешнего инвестора?

Корпоративные инвестиции:

- ▶ земля: неосвоенная и инженерно-подготовленная
- ▶ объекты торговли, сервиса, развлечений, ТРЦид центры
- ▶ гостиницы: городские, загородные, рекреационные
- ▶ производственно-складские объекты
- ▶ инфраструктурные объекты для ГЧП

Частные инвестиции:

- ▶ жилье, дома и участки ИЖС
- ▶ помещения торговли, сервиса, мини-отели
- ▶ универсальные помещения, производственные

... объекты или владеющие ими SPV-компании?

Недвижимость Петербурга в 2016 году

- ▶ Текущая доходность
- ▶ Недозагрузка площадей
- ▶ Ставки аренды
- ▶ Цены предложений-продаж
- ▶ Ставки капитализации
- ▶ Ставки конечной доходности
- ▶ Снижение (все сектора см. выше)
- ▶ Рост
- ▶ Снижение
- ▶ Снижение
- ▶ Рост
- ▶ Рост
- ▶ Активность инвесторов
- ▶ Текущее предложение площадей
- ▶ Ввод новых площадей
- ▶ Наблюдение и выжидание
- ▶ Рост за счет высвобождения
- ▶ Снижен, прекращение

Рост инвестиционных возможностей. Оптимизм как антикризисная мера

Новые возможности для инвесторов:

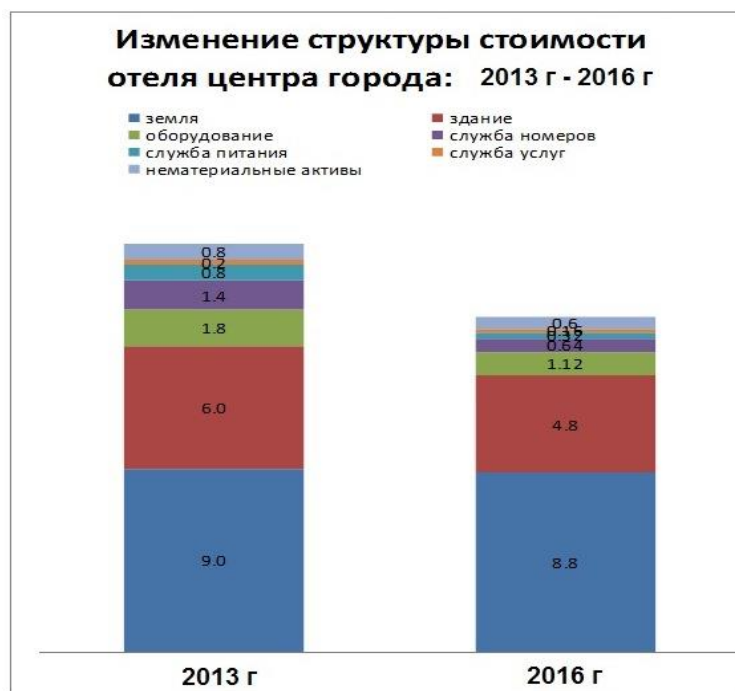
- ▶ рост предложения объектов доходной недвижимости во всех сегментах рынка
- ▶ возможность выбора наиболее привлекательных действующих объектов и земельных участков под развитие
- ▶ снижение цен предложений, возможности для покупателя/инвестора обсуждать цену или получить выгодные условия приобретения.

Проблемы инвестора:

- ▶ определить «наилучший для приобретения/инвестиций объект»
- ▶ определить «наилучший для приобретения/инвестиций момент»
- ▶ *если недоступны заемные, обойтись ли собственными*
- ▶ *только недвижимость или допустить покупку SPV-компании?*

Недвижимость Петербурга в 2016 году

Пример: Меньше страдают от кризиса первоклассные отели, то есть те, что хорошо расположены, управляются известным оператором, имеют сложившуюся клиентуру и развитые сопутствующие службы (конференц-центр в бизнес-отеле, СПА-центр в пригородном). В случае, если отель расположен центре города, в структуре рыночной стоимости действующего отеля крупного города стоимость земли может составлять 30-40%, здания – 30-40%.



То же относится к прочим крупным объектам доходной недвижимости (важность политики роста стоимости городской земли в период роста рынка и экономики)

Недвижимость Петербурга в 2016 году

Наблюдаемая инвестиционная активность в СПб корпоративные инвестиции:

- ▶ земля инженерно-подготовленная
- ▶ современные производственные площади
- ▶ территории комплексного освоения
- ▶ инфраструктурные объекты для ГЧП

Частные инвестиции – рост интереса к наиболее ликвидным объектам при достаточном снижении их цены:

- ▶ жилье в инвестиционных целях
- ▶ помещения торговли, сервиса
- ▶ универсальные помещения, включая офисные



Владислав Мягков

Старший менеджер «Эрнст энд Янг – оценка и консультационные услуги»

Тел.: +7 812 703 7830

Моб.: +7 921 318 8092

Email: Vladislav.N.Miagkov@ru.ey.com

Краткая информация о компании EY

EY является международным лидером в области аудита, налогообложения, сопровождения сделок и консультирования. Наши знания и качество услуг помогают укреплять доверие общественности к рынкам капитала и экономике в разных странах мира. Тем самым мы вносим значимый вклад в улучшение деловой среды на благо наших сотрудников, клиентов и общества в целом.

Мы постоянно расширяем наши услуги и ресурсы с учетом потребностей клиентов в различных регионах СНГ. В 20 офисах нашей фирмы (в Москве, Санкт-Петербурге, Новосибирске, Екатеринбурге, Казани, Краснодаре, Тольятти, Владивостоке, Южно-Сахалинске, Алматы, Астане, Атырау, Баку, Киеве, Донецке, Ташкенте, Тбилиси, Ереване, Бишкеке и Минске) работают 4600 специалистов.

Название EY относится к глобальной организации и (или) к одной или нескольким компаниям, входящим в состав Ernst & Young Global Limited, каждая из которых является отдельным юридическим лицом.

Ernst & Young Global Limited – юридическое лицо, созданное в соответствии с законодательством Великобритании, – является компанией, ограниченной гарантиями ее участников, и не оказывает услуг клиентам. Более подробная информация представлена на нашем сайте: ey.com.

© 2015 «Эрнст энд Янг – оценка и консультационные услуги»

Все права защищены.