

Доходность против рисков

Специализация на рынке недвижимости

Текст: Алексей Панфилов

Рынок инвестиций в коммерческую недвижимость переживает рост не только в США, Европе и Азии. В этом году заметно возросла активность международных инвесторов и на российском рынке.



ДОСЬЕ

Алексей Панфилов, председатель совета директоров коммерческого банка «Гарант-Инвест», президент и основатель финансово-промышленной корпорации «Гарант-Инвест». Родился в 1972 г. в Москве. Имеет два высших образования. Советник заместителя мэра Москвы в столичном правительстве, вице-президент Российского совета торговых центров.

Свои операции начинают как американские, так и европейские банковские структуры и специализированные фонды — Eurohypo, Hypo Real Estate International, Aareal Bank AG, Raiffeisen Bank, Skandinaviska Enskilda Banken AB. В соответствии с Global Retail Development Index (GRDI), Россия по-прежнему находится на первом месте в рейтинге привлекательности развивающихся рынков для торговых инвестиций. Среди регионов России особенно выделяются Москва и Подмосковье, однако есть и еще ряд территорий, почти настолько же привлекательных: Санкт-Петербург, Самарская, Свердловская и Тюменская области, республики Башкортостан и Татарстан. Уровень доходности от объектов коммерческой недвижимости в Москве — от 20 до 40%, в некоторых регионах он достигает 30%. Не стоит, однако, забывать, что повышение уровня доходности значительно увеличивает риски. В Европе доходность подобных проектов гораздо меньше (10–11%, редко доходит до 15%), зато ниже и риски. Тенденции российского рынка таковы, что в скором времени мы приблизимся к европейским стандартам, но это произойдет не ранее чем через 3–5 лет.

У западных стран есть опыт создания в составе крупных банковских групп специализированных структур для сделок и проектов в области коммерческой недвижимости. Также существуют специализированные банки в этой области.

Иностранцы в России

Некоторые из них уже начали работать на российском рынке. По опубликованным данным, участие в финансировании проекта строительства на месте гостиницы «Москва» принимает Нуро

Moscow Real Estate Investment Fund, созданный и управляемый лихтенштейнским Hypo Investment Bank AG. Участником финансирования является также и швейцарский банк Banwue SCS Alliance, предполагаемый объем вложений в данный проект \$600 млн.

Invesco Real Estate собирается инвестировать €160 млн. и ожидает 11% годового дохода. Fleming Family & Partners, первый специализированный фонд недвижимости на российском рынке, усиливает свое присутствие в России и планирует создание второго фонда. Швейцарская компания, специализирующаяся на недвижимости, Easten Property Holdings вложила в российские объекты \$66 млн. и планирует вложить \$100 млн. в течение следующего года.

Показателен и пример работы на российском рынке специализированного банка Aareal Bank AG (Германия), который имеет на своем счету сотни реализованных проектов по строительству торговых и деловых центров, складов и гостиниц в различных странах мира. В сентябре 2005 г. банк участвовал в выдаче синдицированного кредита в размере \$43 млн. сроком более чем на шесть лет. Впервые подобный кредит был выдан российской девелоперской группе для строительства объекта коммерческой недвижимости в России.

Aareal Bank позиционируется как банк инвестиций в недвижимость нового поколения. В настоящее время банк управляет портфелем на сумму приблизительно \$30 млрд.

Инвестиционной деятельностью в сфере недвижимости банк занимается через свое подразделение Aareal Estate AG, которое было сформировано в 2003 г. Основными сегментами деятельности «дочки» являются девелопмент, управление недвижимостью

и маркетинг в сфере коммерческой недвижимости. Также в единоличной собственности Aareal Bank AG находится компания Aageon AG, ведущий в Европе поставщик консалтинговых услуг и информационных систем для управления коммерческой недвижимостью.

Для институциональных инвесторов, которые распоряжаются не собственными активами, сохранность средств и низкие риски являются более важным фактором при выборе объекта инвестирования, чем высокая доходность. Некоторые крупные институциональные инвесторы, ранее проявлявшие к возможностям российского рынка всего лишь пассивный интерес, выступили как полноправные участники инвестиционных сделок. Здесь необходимо отметить приобретение австрийским пенсионным фондом Immoeast доли в фонде прямых инвестиций в коммерческую недвижимость Fleming Family & Partners (Russia) Real Estate Ltd. Этот фонд в числе прочих объектов приобрел в собственность офисно-торговый центр «Тверская Застава».

Фонды выгоднее

Уровень развития коммерческой недвижимости определяется в том числе количеством и активностью инвестиционных фондов на этом рынке.

При инвестировании финансовых средств с помощью фонда потенциальный инвестор получает ряд преимуществ. Появляется возможность пользоваться знаниями и ресурсами управляющей компании и эффективно инвестировать в крупные объекты коммерческой недвижимости доста-

точно небольшие суммы. Входной порог некоторых инвестиционных фондов не превышает \$1000. В числе остальных преимуществ — льготное налогообложение, диверсификация рисков, снижение стоимости управления, т. к. большое число мелких инвестиций управляются одним крупным портфелем.

Специализированные инвестиционные фонды в развитых странах получили распространение в виде «трастов, инвестирующих в недвижимость» (Real Estate Investment Trust), и «партнерства с ограниченной ответственностью» (Limited Liability Partnership). Первые используют фондовый рынок и привлекают финансовые средства для инвестирования в недвижимость путем выпуска ценных бумаг. Преимуществами для инвестора являются

С помощью инвестиционного фонда можно эффективно вкладывать небольшие суммы в крупные объекты

ликвидность вклада и низкий входной порог. Инструментом привлечения денежных ресурсов LLP являются инвестиционные сертификаты, а преимущество — в более высоком уровне конфиденциальности и большей доступности для нерезидентов относительно страны деятельности фонда.

В России только формируется подобная инфраструктура этого рынка. Появились первые закрытые паевые инвестиционные фонды недвижимости, банки создают отдельные подразделения по финансированию недвижимости. Увы, пока еще нет понимания

в необходимости банков, специализирующихся на финансировании недвижимости. Однако качественный и количественный рост рынка коммерческой недвижимости, его надежность и стабильность приведут и российские банки к использованию зарубежного опыта.

Примером тому могут послужить банк и группа «Гарант-Инвест», активно развивающиеся именно благодаря этому сегменту экономики. Банк «Гарант-Инвест» организует финансирование проектов, управление инвестиционным процессом, контроллинг и необходимые гарантии. Дочерняя структура банка компания «Гарант-Инвест Недвижимость» — известный девелопер на российском рынке. Реализовано много успешных проектов: девять торговых объектов, два офис-

ных здания, несколько супермаркетов. Сегодня строятся два крупных торговых центра и бизнес-центр. В плане до 2009 г. еще около двадцати объектов в Москве. Это не только дает стабильные доходы, это очень существенно повышает капитализацию и надежность как банка, так и всей группы «Гарант-Инвест». И, что немаловажно, эти проекты имеют социальную и имиджевую значимость. Эта сфера инвестиций важна и приносит пользу и инвестору, и девелоперу, и властям, и простым людям, жителям и гостям Москвы. ■



Банки были среди участников выставки недвижимости Exproreal в Мюнхене в октябре 2005 г.

ОПЫТ

В последние годы крупные банки все чаще создают дочерние структуры, специализирующиеся на недвижимости. Как правило, дочерняя компания работает совершенно независимо от банка, имеет прозрачную структуру и четко обозначенные девелоперские функции. Например, дочерней компанией немецкого Deutsche Bank является Deutsche Bank Real Estate. Hypo Real Estate Group — «дочка» Hypo Vereinsbank, третьего по величине немецкого банка, которая финансирует коммерческую недвижимость как в Германии, так и на мировом рынке. Одним из игроков на рынке недвижимости является Immoeast, дочерняя компания австрийской группы Immofinanz AG. Есть подобные структуры и у других крупных европейских банков: ING Real Estate, Commerzbank Real Estate.