



*Автор: Алексей Панфилов,
Президент ФПК «Гарант-Инвест»*

В России заметно изменение структуры инвесторов на разных этапах функционирования объекта. Если мы говорим об инвестициях в строительство, то на этой стадии активны банки: у нас достаточно хорошо отработана тема проектного финансирования, когда заёмщик вкладывает около 30–40% собственных средств, а оставшиеся 60–70% вкладывает банк. Если у инвестора есть участок, бизнес-план, опыт реализации подобных проектов, то ему будет достаточно просто привлечь проектное финансирование. Так что строительные риски в России, как правило, берут на себя сегодня банки, и это серьёзно расходится с зарубежной практикой, где рискуют инвесторы.

При этом рынок институциональных инвесторов, к которым относят не только банки, но и пенсионные фонды, инвестиционные и страховые компании, в России сильно отличается от многих зарубежных моделей. К примеру, пенсионные фонды за рубежом — это одни из главных

инвесторов в коммерческую недвижимость. Возьмём Ассоциацию PensionsEurope: в неё входят более 100 тысяч пенсионных фондов в 21 европейской стране, которые представляют около 29 миллионов бенефициаров и активы на сумму более 4 трлн евро. Около 10% средств эти пенсионные фонды инвестируют в недвижимость. При этом пенсионные фонды составляют около трети от институциональных инвесторов, вкладывающихся в недвижимость по всему миру.

Пенсионные деньги — это очень «длинные» деньги, которые вкладываются в проекты, способные генерировать стабильный и гарантированный доход в течение десятилетий. Таких бизнесов не так много. И, к примеру, IT-компании, привлекающие большие инвестиции сейчас, — это не совсем то, что нужно пенсионным фондам, ведь им требуется не столько огромный и быстрый рост, сколько понимание, что они будут получать гарантированный доход и через 20, и через 30, и через 40 лет. Поэтому зарубежные

В России доля пенсионных денег в коммерческой недвижимости не превышает 1–2%. Таким образом, в отличие от многих стран пенсионные деньги в коммерческую недвижимость не пришли. И в принципе рынок, скажем так, профессионального инвестирования в России не развит. Это связано и с позицией регулятора — Центрального банка, и с позицией самих фондов. Наши пенсионные фонды намного более консервативны, чем зарубежные. Конечно, это вызвано ещё и тем, что в России только начинают развиваться системы рейтингов, не всё хорошо пока с публичностью и открытостью разных игроков, в том числе самих заёмщиков, бизнесменов. Пенсионные фонды могут вкладываться только в ценные бумаги (акции, облигации, ноты и так далее), которые имеют соответствующий рейтинг и соответствующую ликвидность (объём торгов) на бирже.

«Гарант-Инвест» уже два с половиной года присутствует на Московской бирже со своими облигациями. У нас было уже шесть выпусков, часть из облигаций уже погашена. Ведь выпустить облигации — это полдела. Самое главное для любого эмитента — чтобы эти облигации были погашены и все держатели получили свой доход. Сейчас мы формируем свою биржевую историю и видим, что уже существенно увеличился объём торгов по нашим ценным бумагам. Год назад мы разместили наш пятый выпуск (на 6 млрд рублей), и объём торгов был порядка 2 млн рублей в неделю, а в начале этого года — уже в среднем 150 млн рублей в неделю. В декабре 2019 года мы осуществили выпуск «зелёных» облигаций, который стал первым в России в сфере недвижимости. Мы видим, что ликвидность наших бумаг увеличивается ежемесячно: инвесторам нужно время, чтобы изучить историю компании, проанализировать объём торгов.

Институциональные инвесторы в один день в сферу коммерческой недвижимости не придут: необходимы серьёзные усилия со стороны эмитентов по выходу на биржу, по разъяснению инвесторам, что мы можем работать не хуже, чем на Западе, и что наша коммерческая недвижимость построена и функционирует по международным стандартам и является наиболее кризисоустойчивой. Мы должны быть более открытыми, если хотим приблизиться к зарубежному опыту в плане инвестиций в недвижимость.



NOTA BENE

АО «КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ФПК «ГАРАНТ-ИНВЕСТ»



Компания осуществляет свою деятельность в сфере девелопмента и редевелопмента коммерческой недвижимости Москвы. Владеет и управляет торговыми и многофункциональными центрами. В портфель входят: ТК «Галерея Аэропорт», ТРК «Москворечье», ТЦ «Ритейл Парк», ТДК «Тульский», ТЦ «Коломенский», ТРК «Пражский Град», ТРК «Перово Молл», сеть РТЦ «Смолл». Ценные бумаги, включая «зелёные» облигации, торгуются на Московской бирже.

Адрес:

Москва, 1-й Колобовский пер., д. 23

Телефон:

+7 (495) 650-90-03

Сайт:

www.com-real.ru

E-mail:

cre@com-real.ru