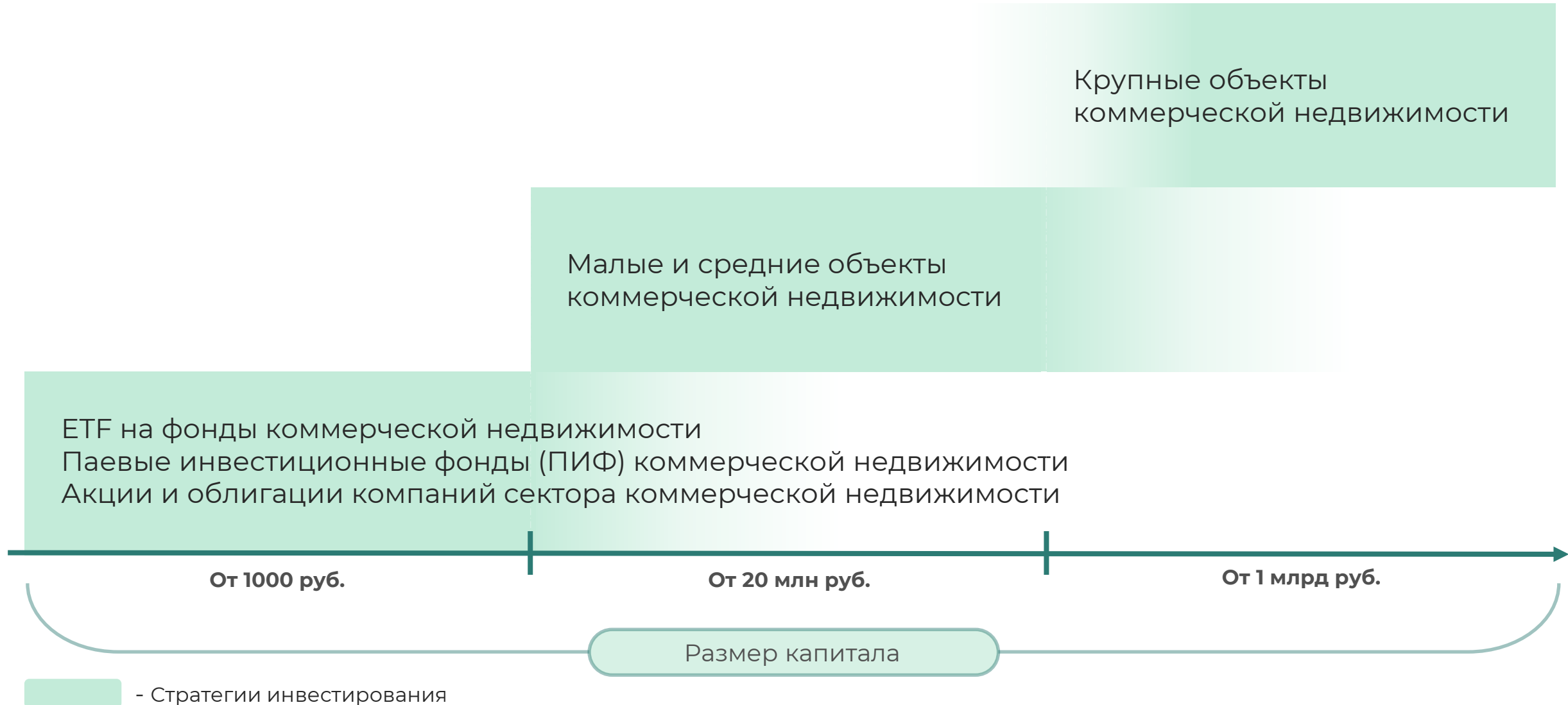


Как инвестировать в сектор коммерческой недвижимости?

Октябрь 2024



Стратегии инвестирования в сектор коммерческой недвижимости



Акции и облигации компаний сектора коммерческой недвижимости

Сегодня российский рынок акций и облигаций сектора коммерческой недвижимости формируется и доступных финансовых инструментов мало.

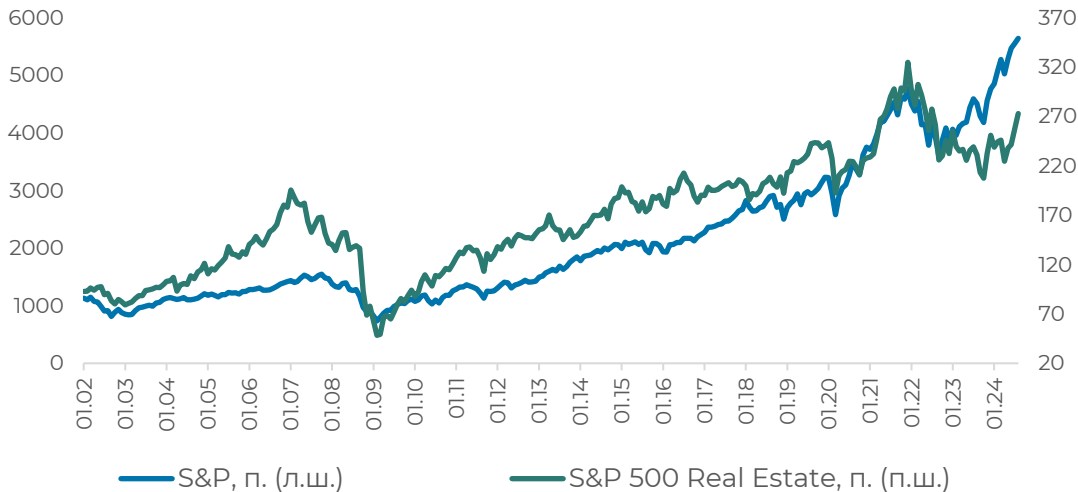
В текущий момент на Мосбирже из сектора коммерческой недвижимости обращаются только обыкновенные и привилегированные акции ЦМТ и облигации Гарант-Инвест.

Принимая во внимание увеличение ликвидности на фондовом рынке, рост числа частных инвесторов, на бирже могут появиться новые

имена эмитентов из сектора коммерческой недвижимости. О планах провести IPO сообщила компания Гарант-Инвест.

На рынке в США средний мультипликатор цена/прибыль (P/E ratio) компаний из субиндекса S&P 500 Real Estate в августе 2024 года находился на уровне 59-х и был выше на 63% относительно аналогичного мультипликатора индекса S&P, который составил 36-х. Таким образом, компании сектора недвижимости торгуются на рынках капитала с более низкой риск-премией.

Котировки индекса S&P и S&P 500 Real Estate



АКЦИИ

компаний сектора коммерческой недвижимости

Выборка нерепрезентативная

Дивидендная (купонная) доходность, %

Практически нет

Количество вариантов для инвестирования

Выборка нерепрезентативная

Ликвидность

ОБЛИГАЦИИ

компаний сектора коммерческой недвижимости

Выборка нерепрезентативная

Дивидендная (купонная) доходность, %

Практически нет

Количество вариантов для инвестирования

Выборка нерепрезентативная

Ликвидность

Особенности

- | | |
|-------------------------------|-------------------------------|
| 1. Простота покупки и продажи | 1. Простота покупки и продажи |
| 2. Низкий порог входа | 2. Низкий порог входа |
| 3. Рыночный риск | 3. Процентный риск |

Фонды недвижимости

Закрытый паевой инвестиционный фонд (ЗПИФ) — это форма коллективного инвестирования, при которой средства инвесторов объединяются для вложения в различные активы, в частности, в недвижимость. ЗПИФ могут быть допущены к организованным торгам на бирже. Существуют также ETF, которые могут включать в себя несколько фондов недвижимости.

Фонды коммерческой недвижимости могут включать один объект или несколько объектов в одном или нескольких сегментах. Основные каналы продаж паев напрямую от УК или через Мосбиржу.

Стоимость чистых активов (СЧА) ЗПИФ недвижимости за последние два года выросла на 87%, до 323 млрд руб. Оборот торгов фондами недвижимости за последние два года вырос в 2,6 раза, до 14,6 млрд руб. В основе стремительного роста расширение предложения фондов недвижимости и активизация розничных частных инвесторов. Например, количество частных инвесторов на Московской бирже в 2023 году выросло на 29%, до 29,7 млн чел.

Выплаты ЗПИФ за последние два года выросли в 3,4 раза, до 20,1 млрд руб. на фоне роста объема этого рынка. Доходность выплат

находится около 11% годовых за 2023 год, что немного выше дивидендной доходности индекса МосБиржи (10%) за этот же период.

На горизонте до 2030 года можно ожидать продолжение роста оборота торгов фондами недвижимости двухзначными темпами, чему будут способствовать ожидаемые сильные фундаментальные показатели рынка коммерческой недвижимости в условиях расширения экономики, увеличение линейки фондов на рынке, продолжение притока частных инвестиций на фондовый рынок, а также эффект низкой базы.

ПИФ

сектора коммерческой недвижимости

~11%

дивидендная (купонная) доходность, %

7%+

в среднем рост стоимости актива

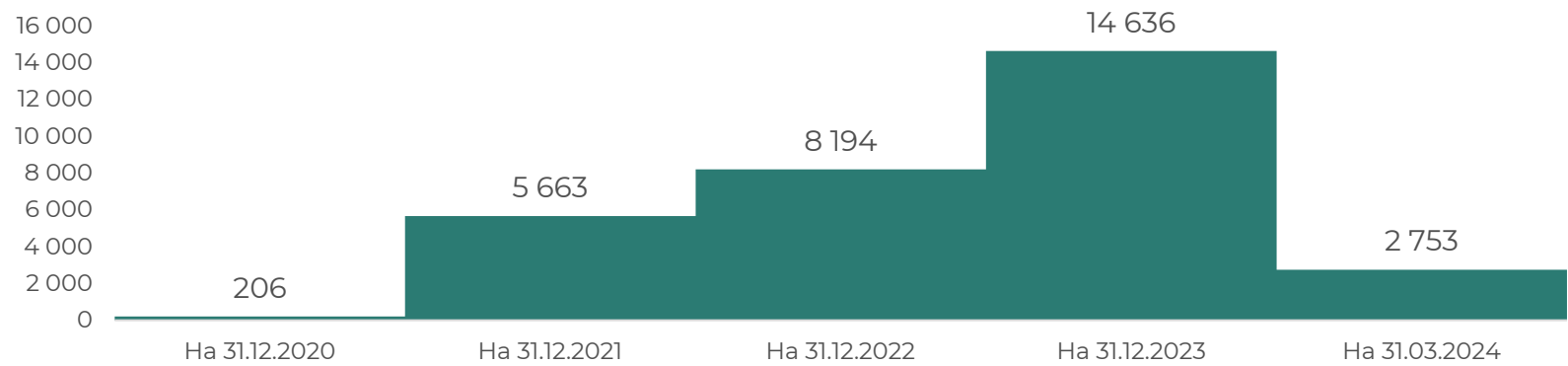
Умеренное

Количество вариантов для инвестирования

Умеренная

Ликвидность

Объём торгов на Мосбирже ЗПИФ недвижимости, млн руб.

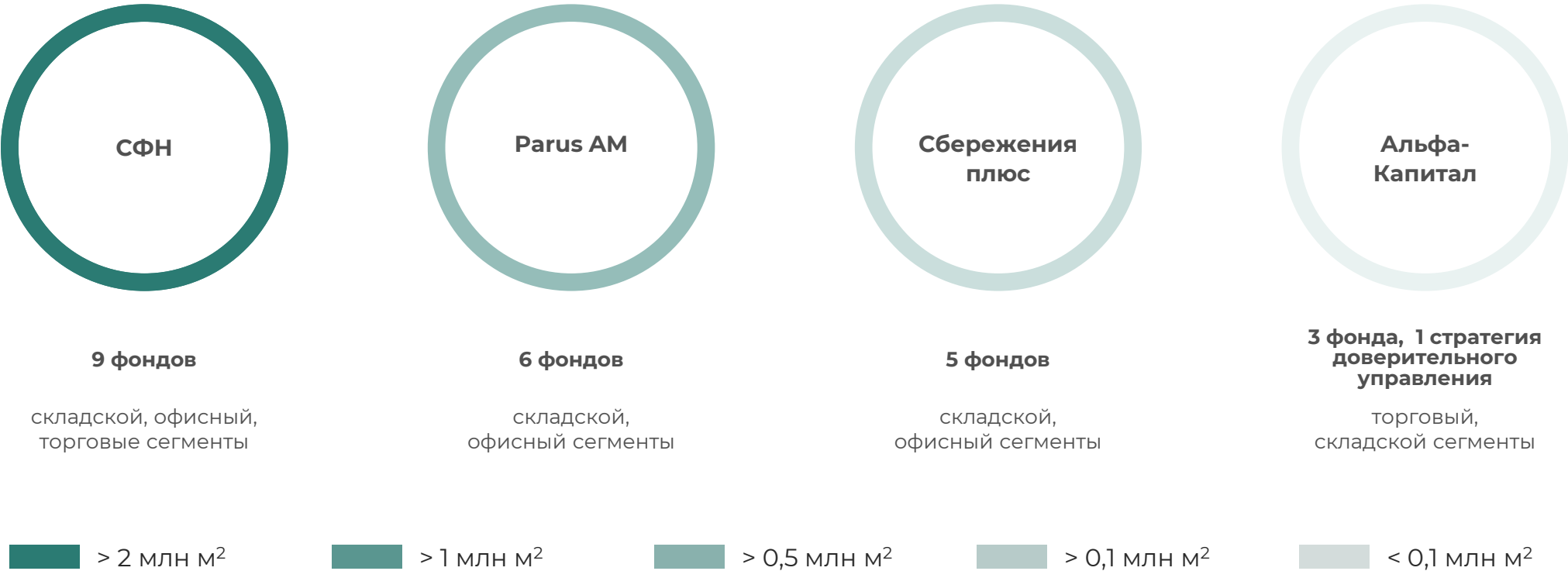


Особенности

1. Простота покупки и продажи
2. Низкий порог входа
3. Повышенная волатильность в период кризисов
4. В некоторых фондах для квалифицированных инвесторов повышенная доходность благодаря кредитному плечу
5. Контроль над объектом осуществляет УК

Основные управляющие компании фондов недвижимости

Основные управляющие компании фондов коммерческой недвижимости



Приобретение коммерческой недвижимости малого и среднего формата

В условиях роста популярности розничных инвестиций в России и повышения волатильности на финансовых рынках востребованность консервативных инструментов для вложений денежных средств увеличивается. Коммерческая недвижимость — один из надежных активов для инвестиций, цена на который в долгосрочной перспективе растет.

Коммерческая недвижимость малого и среднего формата предполагает вложения в пределах близких к значениям от 20 млн руб. для малых форматов и около 500 млн руб., для средних форматов. Осуществить инвестиции в таких

объемах можно во всех секторах коммерческой недвижимости, в сегменте малых форматов приобретая офисные блоки небольшой площади (до 1000 кв. м) в современных бизнес-центрах класса А, складских блоков light industrial, стрит-ритейл. Приобретая коммерческую недвижимость собственник напрямую контролирует реальный актив, цены на который в долгосрочной перспективе растут, а их волатильность низкая.

Ставки капитализации в сегменте малых форматов коммерческой недвижимости находятся около 6-9%+. Несмотря на относительно

скромную доходность инвесторы преследуют стратегию сохранения капитала, а также ощутимая доля таких инвестиций производится на стадии строительства объектов. В этом сценарии инвесторы рассчитывают на прирост стоимости квадратного метра, купленных объектов. Наряду с этим в долгосрочной перспективе стоимость коммерческой недвижимости растет темпами сопоставимыми с инфляцией.

МАЛЫЕ И СРЕДНИЕ ОБЪЕКТЫ

сектора коммерческой недвижимости

6-9%+

дивидендная
(купонная)
доходность, %

7%+

в среднем рост
стоимости актива

Много

Количество
вариантов для
инвестирования

Умеренная

Ликвидность

Особенности

1. Прямое владение реальным активом
2. Ограниченная ликвидность
3. Высокая конкуренция за привлечение арендаторов



Офисное здание класса «А»



Light industrial

Приобретение коммерческой недвижимости крупного формата

В условиях повышенных инфляционных и рыночных рисков на российском рынке крупный капитал может быть размещен в консервативных реальных активах, таких как коммерческая недвижимость крупного формата.

Одним из наиболее популярных форматов для инвестирования является покупка бизнес-центров, торговых центров, складских комплексов. Коммерческая недвижимость крупного формата предполагает вложения от 1 млрд руб. Приобретая коммерческую недвижимость крупного формата собственник получает стратегический контроль над объектом,

благодаря которому появляется сила в переговорной позиции с арендаторами и банками. При этом, структурирование сделки требует специальных компетенций, а время транзакции длительное.

Ставки капитализации 10-12%+ выше по сравнению с небольшими объектами за счет ограниченного количества участников рынка с крупным капиталом. Недвижимость является одним из классов защитных активов, который может использоваться для диверсификации инвестиций и снижения рыночного риска портфеля, что выражается в резком изменении цен на финансовые активы.

КРУПНЫЕ ОБЪЕКТЫ

сектора коммерческой недвижимости

10-12%+

дивидендная
(купонная)
доходность, %

7%+

в среднем рост
стоимости актива

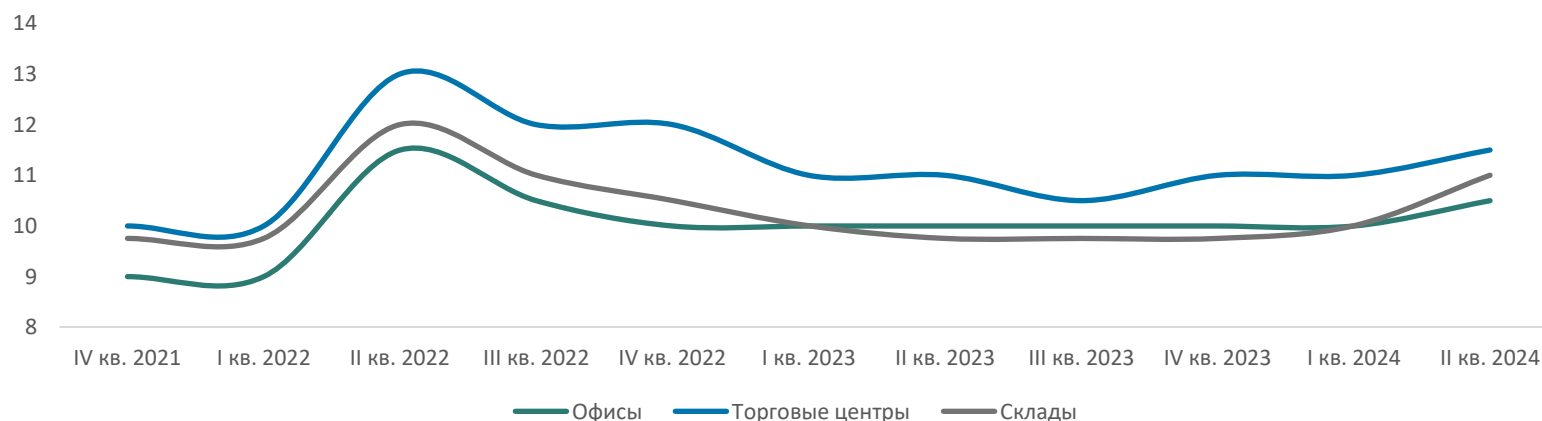
Ограниченное

Количество
вариантов для
инвестирования

Умеренная

Ликвидность

Ставки капитализации на премиальные объекты недвижимости в Москве, %



Особенности

1. Прямое владение и стратегический контроль над объектом недвижимости
2. Сильная переговорная позиция с арендаторами и банками
3. Конкурентное преимущество относительно малого и среднего формата недвижимости по доходности
4. Длительное время транзакции

Характеристики инвестиционных инструментов коммерческой недвижимости

Размер капитала

Инструмент	Доходность, %		Количество вариантов для инвестирования	Ликвидность	Особенности
	Дивидендная (купонная)	Рост стоимости актива			
Акции компаний сектора коммерческой недвижимости	Выборка нерепрезентативная		Практически нет	Выборка нерепрезентативная	1. Простота покупки и продажи 2. Низкий порог входа 3. Рыночный риск
Облигации компаний сектора коммерческой недвижимости	Выборка нерепрезентативная		Практически нет	Выборка нерепрезентативная	1. Простота покупки и продажи 2. Низкий порог входа 3. Процентный риск
ПИФ	~11%	7%+	Умеренное	Умеренная	1. Простота покупки и продажи 2. Низкий порог входа 3. Повышенная волатильность в период кризисов 4. В некоторых фондах для квалифицированных инвесторов повышенная доходность благодаря кредитному плечу 5. Контроль над объектом осуществляет УК
Малые и средние объекты недвижимости	6-9%+		Много	Умеренная	1. Прямое владение реальным активом 2. Ограниченная ликвидность 3. Высокая конкуренция за привлечение арендаторов
Крупные объекты недвижимости	10-12%+		Ограниченное	Умеренная	1. Прямое владение и стратегический контроль над объектом недвижимости 2. Сильная переговорная позиция с арендаторами и банками 3. Конкурентное преимущество относительно малого и среднего формата недвижимости по доходности 4. Длительное время транзакции

Выводы

01

Коммерческая
недвижимость –
надежный актив со
стабильным денежным
поток и защита от
инфляции

02

Существуют
разнообразные
инструменты для
инвестирования в
коммерческую
недвижимость и их
количество возрастает

03

Наиболее высокая
доходность достигается
с крупными
вложениями ввиду
ограниченного
количества участников
рынка с большим
объемом капитала

Контакты

Инвестиции и рынки капитала



Ирина Ушакова

Старший директор,
руководитель
инвестиций, рынков
капитала и аналитики

Исследования



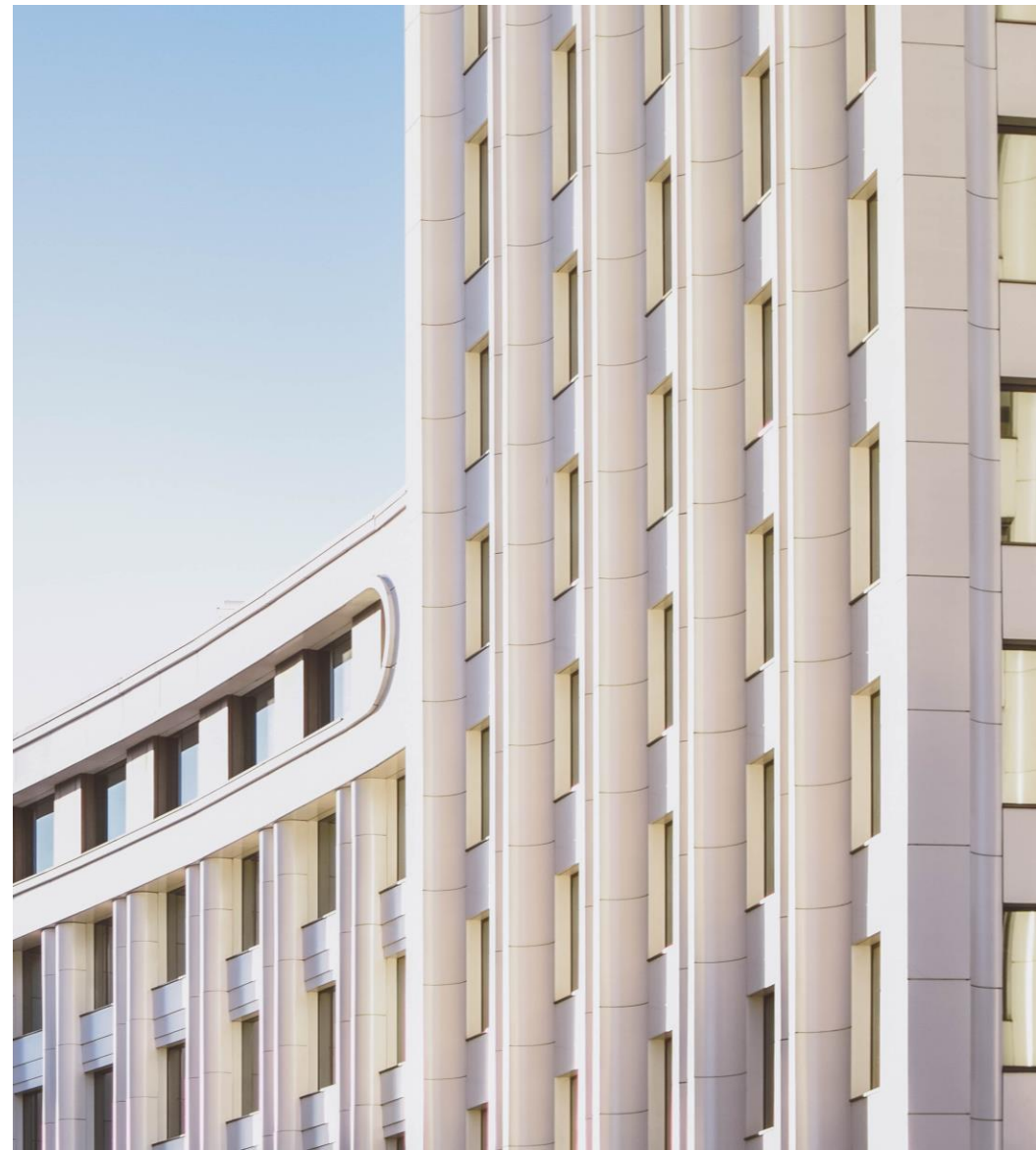
Василий Григорьев

Директор отдела
исследований рынка



Владимир Лящук

Заместитель директора
отдела исследований
рынка



CORE.XP — лидер в консалтинге и управлении инвестициями в недвижимости в России и СНГ.

CORE.XP является преемником российского бизнеса CBRE, мирового лидера в консалтинге и управлении инвестициями. CBRE работала на рынке России и СНГ более 25 лет, в 2022 году бизнес был выкуплен локальным менеджментом и сохранен в полном объеме.

1994

Год основания

350

сотрудников



Победитель в номинациях

Консультант года

CRE Moscow Awards 2020
CRE Federal Awards 2020

**Управляющая компания года
Facility Management**

CRE Moscow Awards
2018, 2019, 2020

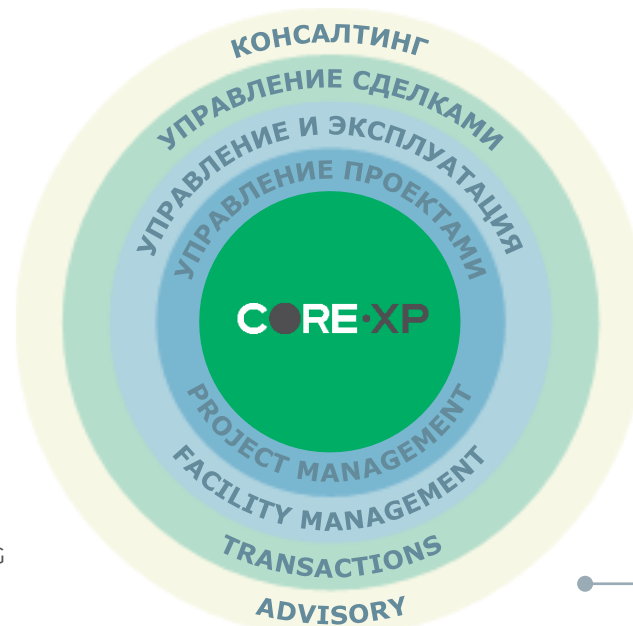


Новости
и актуальная аналитика в
нашем ТГ-канале

core-xp.ru
+7 495 258 39 90

Услуги

- Стратегический консалтинг
- Оценка активов и оценка бизнеса
- Услуги по маркетингу и сдаче в аренду
- Продажи и приобретения активов
- Рынки капитала и инвестиций
- Управление проектами строительства и отделки
- Технический аудит
- Техническая эксплуатация и управленческий аудит
- Зеленая сертификация и ESG
- Стратегия использования офисного пространства
- Управление активами



Секторы

- Офисная недвижимость
- Складская недвижимость
- Торговая недвижимость
- Гостиничная недвижимость
- Жилая недвижимость
- Альтернативные секторы

Клиенты

- Арендаторы
- Собственники
- Инвесторы
- Владельцы
- Банки

География

- Москва
- Санкт-Петербург
- Регионы
- СНГ

Мы обладаем уникальной международной и локальной экспертизой и технологиями, накопленными за 25 лет работы в CBRE, также продолжаем иметь доступ к лучшим международным практикам.

Мы компания полного цикла, предоставляем услуги по всем секторам недвижимости и всему спектру задач инвесторов, девелоперов, собственников и корпораций на всех этапах жизненного цикла проекта.

Наша интегрированная платформа сервисов и услуг дает нам уникальную экспертизу для реализации сложных и комплексных проектов в системе «одного окна».

Мы имеем уникальные данные, исследования и аналитику позволяющие определять тренды и возможности, находить оптимальные решения по максимизации доходности недвижимости. Мы развиваем зеленые технологии и стандарты устойчивого развития ESG, являемся партнером и консультантом системы оценки и сертификации зданий "Клевер" (CLEVER).