Восток – Запад

В первые девять месяцев 2014 года суммарный объем инвестиций в коммерческую недвижимость России составил $3,7 млрд. По оценкам Cushman & Wakefield, только в III квартале показатель достиг $1,3 млрд, что сопоставимо с аналогичным периодом прошлого года ($1,2 млрд). Объем местных и иностранных инвестиций в 2014 году составил $2,9 и $0,8 млрд соответственно. То, что показатели следующего года будут совсем иными, ясно уже сейчас: Россия переживает очередной отток западного капитала. Придет ли ему на смену капитал восточный, о котором на рынке заговорили особенно громко?

По данным CBRE, с 2012 года так называемые восточные игроки инвестировали в готовую коммерческую недвижимость России $899 млн. Чаще всего эта категория инвесторов для реализации проекта на территории России создает совместные предприятия с другими участниками рынка. Партнерами становятся и иностранные девелоперы, и крупные западные инвестиционные фонды, и местное правительство. Однако за последние три года состоялось несколько сделок по выкупу восточными инвесторами доли партнера по окончании строительства. Аналитики CBRE отмечают также интерес к российской недвижимости со стороны восточных государственных инвестиционных фондов: в 2014 году катарский суверенный фонд Qatar Investment Authority приобрел поселок для экспатов «Покровские Холмы». По оценкам CBRE, сумма сделки составила $400 млн.

Об очередном интересе к рынку московской недвижимости главы Dalian Wanda Group Вана Цзяньлиня СМИ сообщили минувшей весной (состояние предпринимателя оценивается в $15,1 млрд, основной профиль – коммерческая недвижимость, отели категории luxury, универмаги и другие активы real estate). В частности, о переговорах заявлял Марат Хуснуллин, заместитель мэра Москвы по градостроительной политике и строительству. По мнению чиновника, бизнесмен считает перспективными вложения в гостиницы и развлекательные центры. «Несмотря на де-факто незначительный объем восточных инвестиций в российский рынок недвижимости, на фоне возможного ухода некоторых западных игроков ситуация может измениться уже в ближайшее время», – полагает Ольга Кузнецова, вице-президент компании Red Development.

Одним из косвенных признаков «нового времени» г-жа Кузнецова называет тот факт, что на инвестиционный форум «Россия зовет!» большинство потенциальных инвесторов приехало из Индии, Китая и Ближнего Востока. «Безусловно, это очевидный и один из наиболее ожидаемых источников денег в России, – соглашается Анна Данченок, директор департамента управления объектами NAI Becar в Москве. – Сегодня мы видим интерес азиатских игроков в области строительства крупных инфраструктурных проектов. Для этого азиатские компании с государственной поддержкой,

Текст: Екатерина Реуцкая
Фото: архив CRE

такие как China Investment Corporation и Korea Investment Corporation, совместно с Российским фондом прямых инвестиций формируют стратегии по инвестированию в различные отрасли. Однако пока неясно, какая доля этих инвестиций будет вложена в недвижимость. Создание же фондов с участием российских структур, действительно, общий тренд для выхода азиатских компаний на российский рынок: подобная схема использовалась такими компаниями, как GS Engineering & Construction, First Qatar (Qatar Holding), GIC Real Estate и др.». При этом за последние 18 месяцев динамика рассмотрения коммерческой недвижимости в России изменилась, делится Ирина Ушакова, руководитель отдела рынков капитала Cushman & Wakefield: «Восточные инвесторы стали смотреть на активы не только в рамках совместных предприятий с местными инвесторами, но и напрямую. Например, мы в этом году закрыли первую сделку в Москве, в которой восточные инвесторы приобрели актив без участия партнеров (продажа «Покровских Холмов». – *Ред.*)».

НА ИНТЕРЕС

Практически все опрошенные CRE участники рынка назвали интерес восточных инвесторов постоянным, но никто – значительным. Среди компаний, уже присутствующих в России, в NAI Becar отмечают корейскую Lotte (с проектами МФК Lotte Plaza и БЦ на ул. Профсоюзная) и китайскую Chengtong (проект бизнес-парка «Гринвуд»). «Инвесторы из Китая и стран Ближнего Востока были на русском рынке с 1990-х годов, – напоминает Юрий Филиппов, директор по развитию бизнеса BPS International. – Чаще всего привлечение капитала из Турции и Китая было связано со строительными компаниями, которые финансировали проекты с этапа строительства. Кризис отношений с Западом, действительно, сделал тему восточных инвесторов актуальнее. Но пока живых инвесторов мы не видим».

Впрочем, «происхождение» инвестора, по мнению большинства игроков, в реалиях последних 10 месяцев вообще не имеет значения: высокие риски в связи с непредсказуемой политической ситуацией заставляют вести сдержанную политику компании из всех стран. «Сегодня реальность такова, что любые игроки смотрят на Россию с осторожностью и изучают возможности, – размышляет Дмитрий Минц, председатель правления O1 Properties. – Если вдруг российский рынок будет развиваться в направлении изоляции от международных рынков, вряд ли это может быть привлекательным для масштабных инвестиций. Географическая принадлежность капитала здесь не имеет значения. Для любого инвестора состояние экономики, перспективы ее роста и развития, наряду с прозрачностью правил игры, будут определяющими в выборе активов».

При этом дальнейшее падение цен может привести к появлению инвесторов, готовых к высоким рискам, компенсируемым увеличившейся доходностью от сделок с недвижимостью, полагает Юрий Филиппов. «Сложившаяся ситуация может послужить катализатором притока азиатских инвестиций на рынок российской недвижимости, что отразится на количестве и качестве проектов, в которые восточные инвесторы готовы вкладывать средства», – считает Андрей Петров, руководитель проектов по оценке недвижимости компании «Делойт», СНГ. Александр Крылов, руководитель департамента «Делойта» по России и СНГ в Пекине, поддерживает: интерес со стороны китайских инвесторов начал проявляться в начале 2010-х годов, однако тогда рост инвестиций был незначительным. В текущем же году в компании наблюдают существенное усиление интереса к России.

«Да, об активизации инвесторов с Востока на российском рынке недвижимости очень много говорили еще в прошлый кризис, представители дальневосточных и ближневосточных стран тогда приезжали в Россию, но по факту крупных сделок с ними заключено не было, тенденция не сформировалась, – говорит Денис Колокольников, председатель совета директоров группы компаний RRG. – Сейчас эти разговоры возродились из-за санкций в отношении России со стороны Запада. На самом деле европейские инвесторы, которые уже присутствуют на нашем рынке недвижимости, пока никуда не ушли и уходить особенно не собираются. Таким образом, заинтересованность в привлечении инвестиций с Востока, конечно, есть, но резкой смены курса в этом плане, я думаю, не будет. Представители восточных стран традиционно мудры и очень взвешенно относятся к выбору направлений и объектов инвестирования, поэтому для их заметной активизации на российском рынке должен сформироваться достаточный объем соответствующего опыта. На это уйдет время».

С тем, что просто так, в пику западным странам, никто инвестировать в Россию не будет, соглашается Андрей Новиков, управляющий директор отдела рынков капитала CBRE. «Но если для потенциальных интересантов будут созданы благоприятные условия, в том числе на самом высоком уровне, конечно же, найдутся желающие воспользоваться возможностью инвестировать в достаточно доходные проекты, предлагаемые российским рынком, – полагает г-н Новиков. – Уже сейчас виден рост активности, например, китайских игроков». Еще менее оптимистичен Алексей Ванчугов, партнер Accent Group, считающий, что сегодня никакие иностранные инвесторы – ни западные, ни азиатские – не готовы в принципе инвестировать в недвижимость в России: «Если все же такое происходит, это случайность и успех отдельного девелопера. Я пока не вижу никаких предпосылок для инвесторов приносить нам деньги – и с точки зрения странового риска, и с точки зрения рисков индустрии. Вследствие этих и других фундаментальных причин в торговой недвижимости происходит повышение стоимости кредитных ресурсов (а именно на кредитные ресурсы существует и развивается эта отрасль) и ослабление системообразующих игроков индустрии – арендаторов торговых объектов. Они ослаблены ростом аренды из-за падения рубля, ростом стоимости закупаемого товара и падением потребительского спроса. Эти

Юрий Филиппов
BPS International
Yuri Filippov

Дмитрий Минц
O1 Properties
Dmitry Mints