

# PRIVATE EQUITY И ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ

Андрей Якунин • VIY Management LLP  
28.10.2010

# Экспертиза VIYM в России: PE & RE

## ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПЛАТФОРМЫ

AUM > \$300 млн • в > 20 региональных центрах России

### PEGE

стратегия роста / growth equity  
потребительские сектора - SMEs

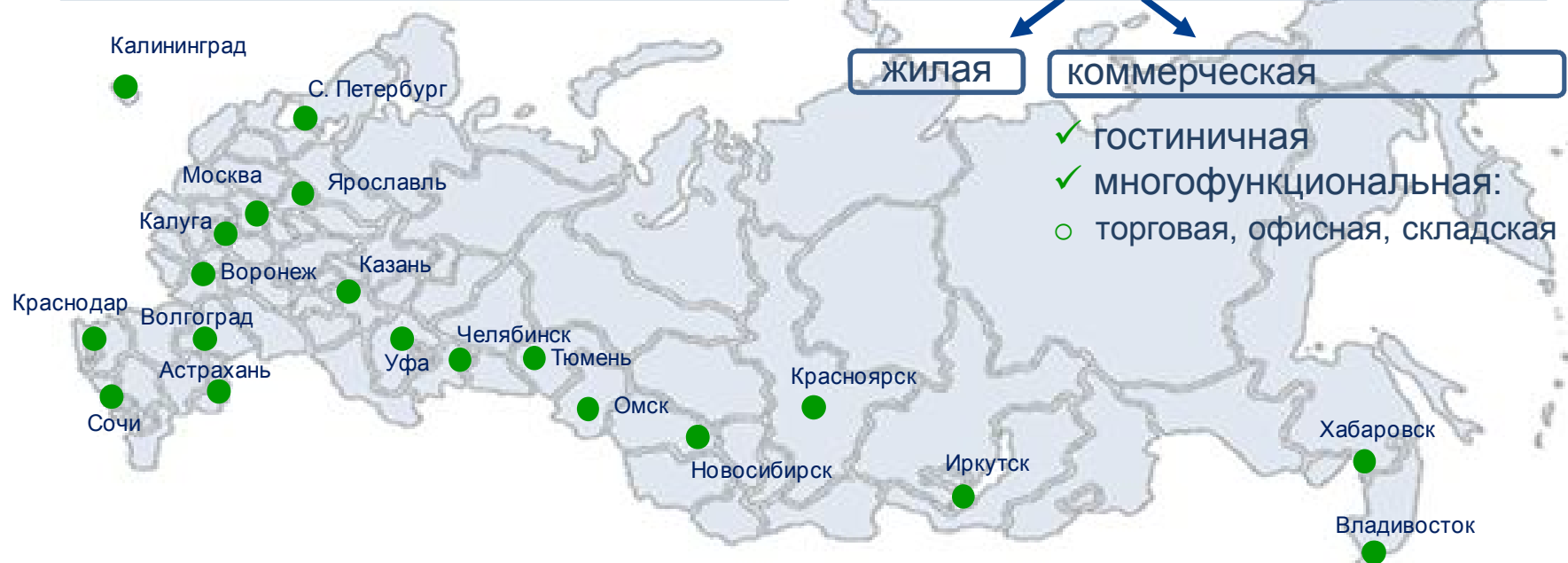
### PERE

реконструкция / девелопмент  
недвижимость - Opp./VA/Dist.

жилая

коммерческая

- ✓ гостиничная
- ✓ многофункциональная:
- торговая, офисная, складская

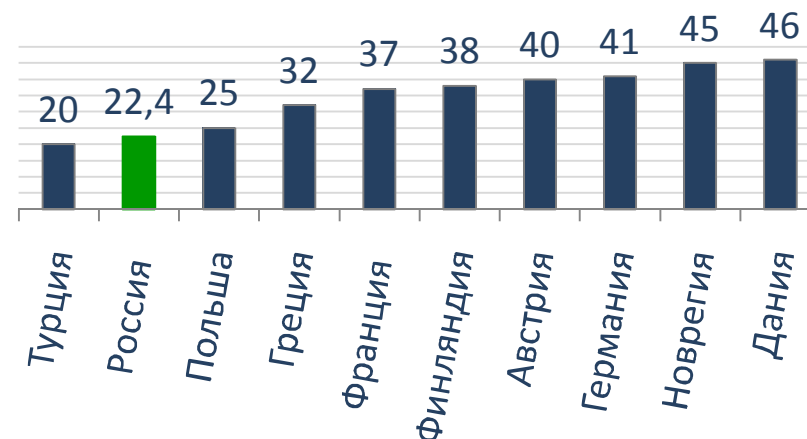


# PERE: Жилая недвижимость

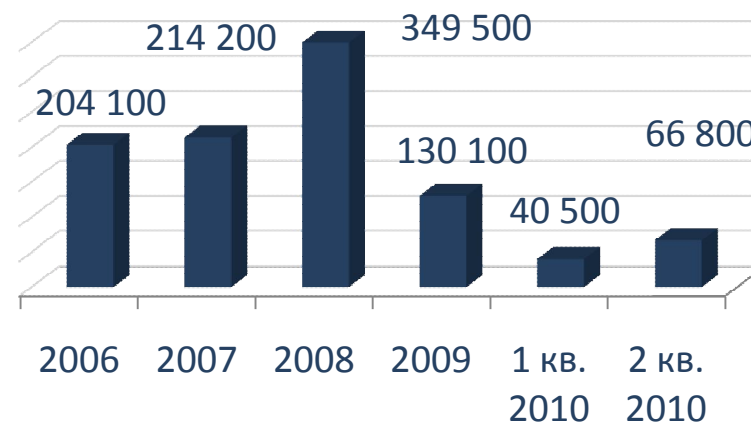
- Значительный разрыв между уровнем спроса и предложения: обеспеченность жильем в России составляет 22,4 м<sup>2</sup>/чел. относительно 40 м<sup>2</sup>/чел. в развитых странах
- традиционно считается надежной инвестицией (в т. ч. для покрытия сравнительно высокой инфляции)
- Ипотека составляет менее 2% ВВП: развитие услуг ипотечного кредитования при укреплении среднего класса служит основным стимулом развития рынка жилой недвижимости

Источник: Knight Frank

## Обеспеченность жильем , м<sup>2</sup>/чел.



## Динамика выдачи ипотечных кредитов



# PERE: Торговая недвижимость

- Ставки аренды в С.Петербурге и Москве за 2010 год показали небольшой рост
- Доля свободных площадей с Москве и С.Петербурге сократилась до 7% и 8%
- По объему торговых площадей (м2/чел) Москва, С.Петербург и регионы сохраняют потенциал роста vs. европейских столиц

## Предложение торг. площадей, 3к 2010



## Международные сравнения



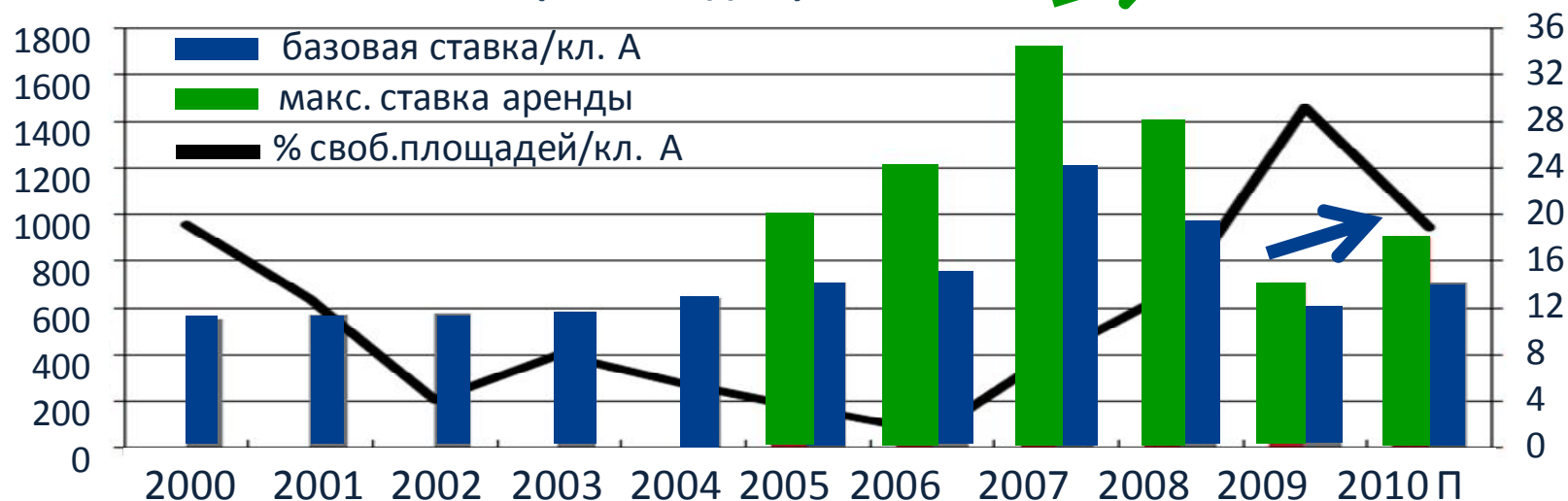
# PERE: Складская недвижимость

- В 3-м квартале доля вакантных площадей по России существенно снизилась до 7%, в Москве до 4% и в С.Петербурге до 14,4%
- Максимальные арендные ставки выросли на 4,5 % в Москве и составили 115 \$/м2/год, в С.Петербурге 95-105 \$/м2/год

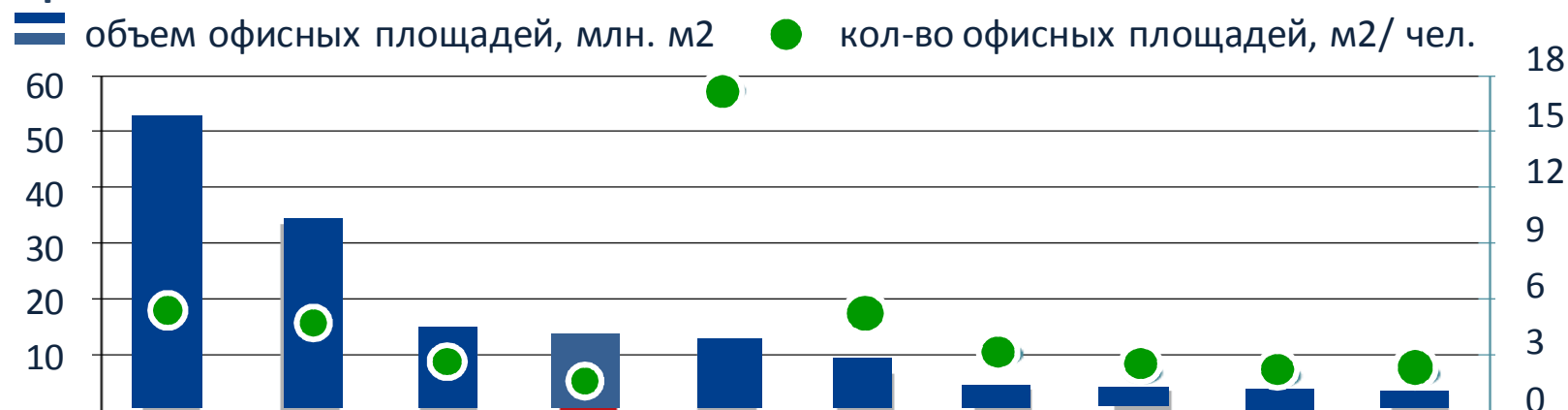


# PERE: Офисная недвижимость

Базовые ставки Класа А (\$/м2/год, %)



Предложение офисных площадей, 3 кв. 2010



Париж Лондон Мадрид **Москва** Франкфурт Амстердам Дублин Варшава Будапешт Прага

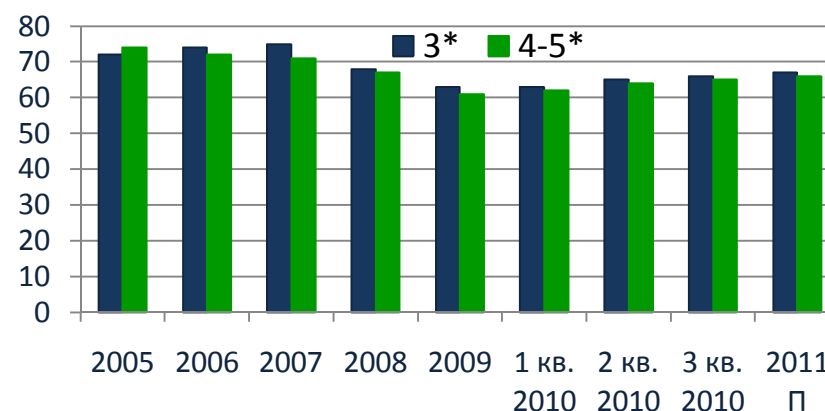
Источник: Jones Lang LaSalle

# PERE: Гостиничная недвижимость

- Постепенное восстановление рынка, в частности, увеличение уровня загрузки по сравнению с уровнем 2009 г.
- В 1 полугодии 2010 году наблюдался рост ставок в сегменте Luxury, прежде всего это связано с более резкой корректировкой цен во время кризиса, чем в остальных сегментах
- По прогнозам аналитиков уже в следующем году рост RevPar будет на уровне 10-15%
- Обеспеченность номерным фондом в России составляет 2 номера на 1000 жителей, в сравнении средне европейский показатель достигает 7 номеров на 1000 жителей

➔ **восстановление**

Уровень заповняемости, 3/4-5\*, % Москва



Номерной фонд на 1000 чел.



# PERE: Гостиничная недвижимость

в Мире: **восстановление ставок RevPAR**

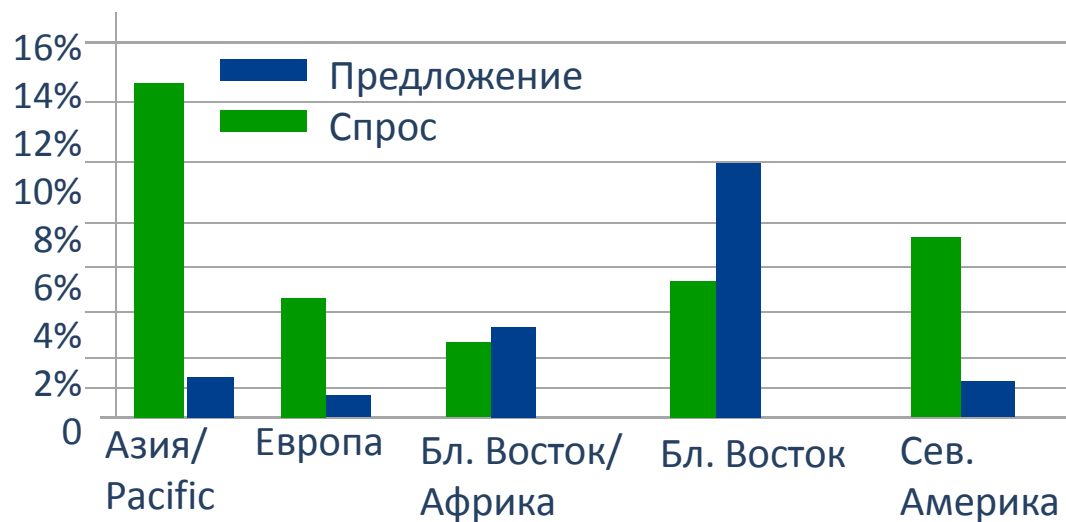




# PERE: Гостиничная недвижимость

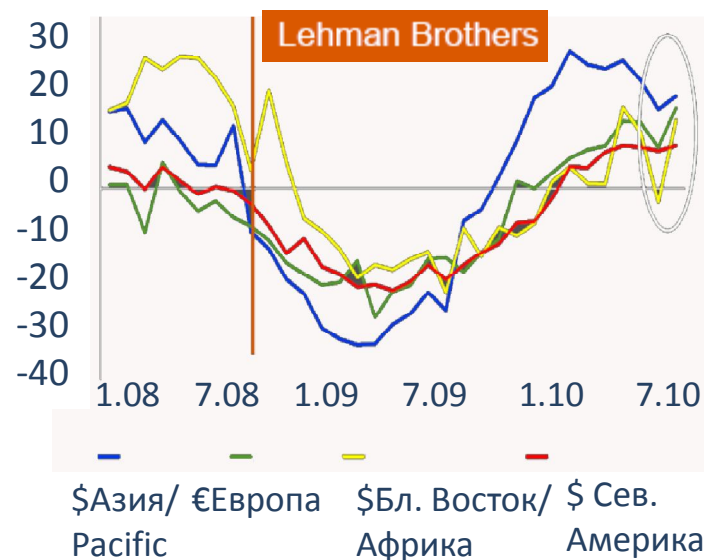
## в Море: **восстановление спроса**

Динамика спроса и предложения, % YoY (YTD 2010)



Динамика к 4 кв. 2010

RevPAR % YoY



- Спрос возвращается
- Восстановление продолжится в 2010 году с ростом в 2011
- Уже 2010 году Лондон показал лучшие результаты за месяц с 1999, следующим в лидеры восстановления выходит Стамбул

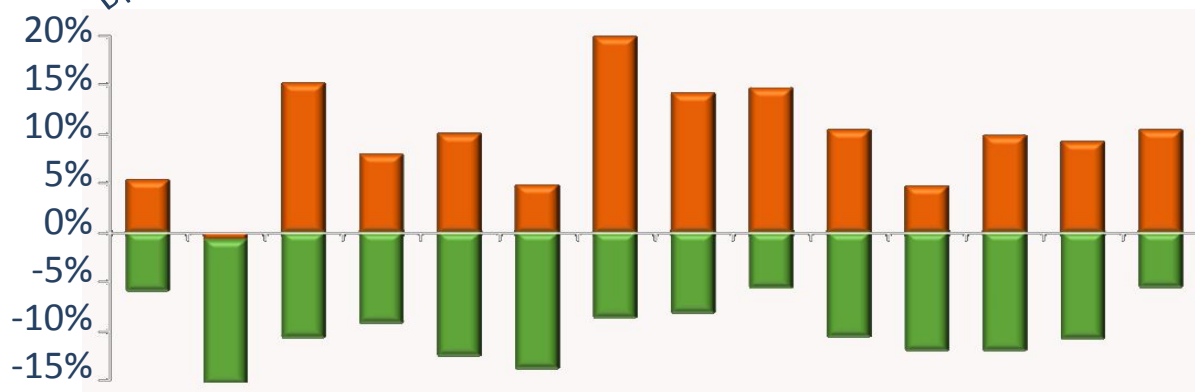
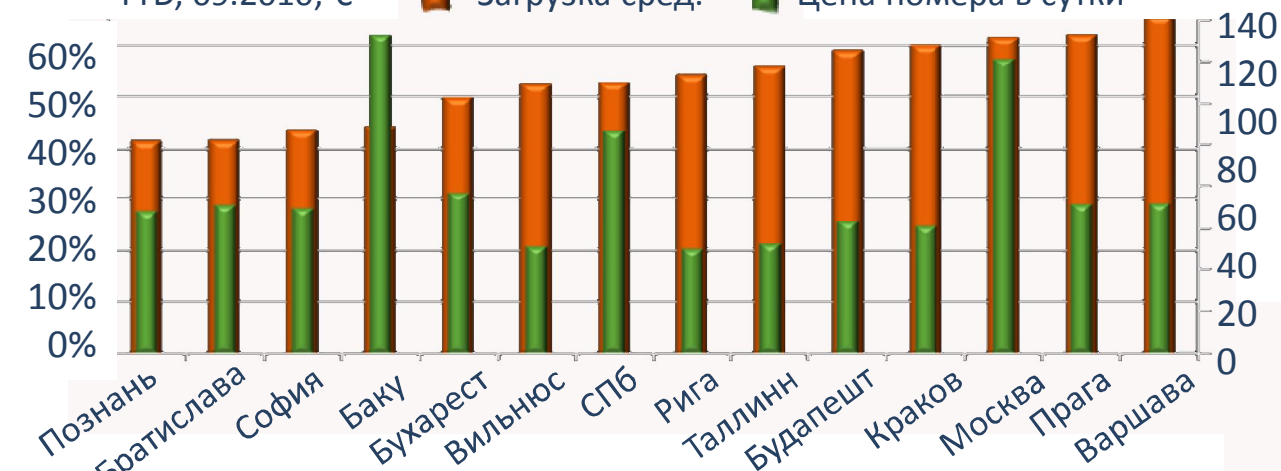
# PERE: Гостиничная недвижимость

## в Центральной и Восточной Европе:

YTD, 09.2010, €

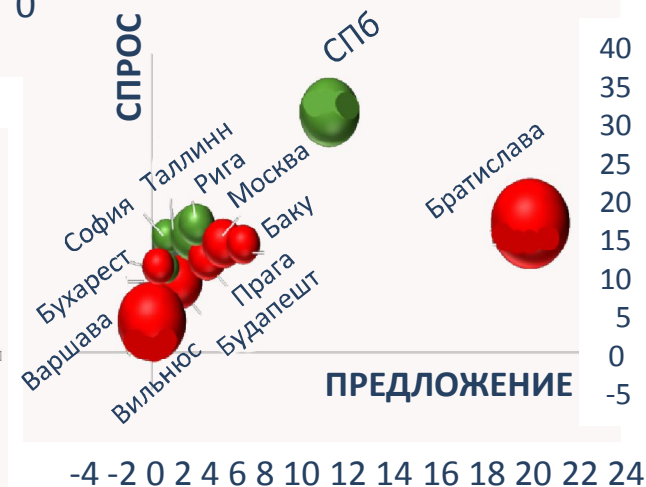
Загрузка сред.

Цена номера в сутки



**ВОССТАНОВЛЕНИЕ загрузки**

YTD, 09.2010, динамика RevPAR  
%, местная валюта



# Гостиничная недвижимость: Россия/СНГ

## Рейтинг рыночной стоимости гостиницы в расчете на номер

	2007	2008	2009
Москва	1	1	1
С. Петербург	3	2	2
Европа	8	5	3
Баку	6	6	4
Киев	2	3	5
Алматы	4	4	6
Астана	5	8	7
Россия, СНГ, Грузия	7	7	8
Тбилиси	9	9	9
Екатеринбург	11	10	10
Казань	14	13	11
Ростов-на-Дону	13	12	12
Самара	10	11	13
Ереван	12	14	14

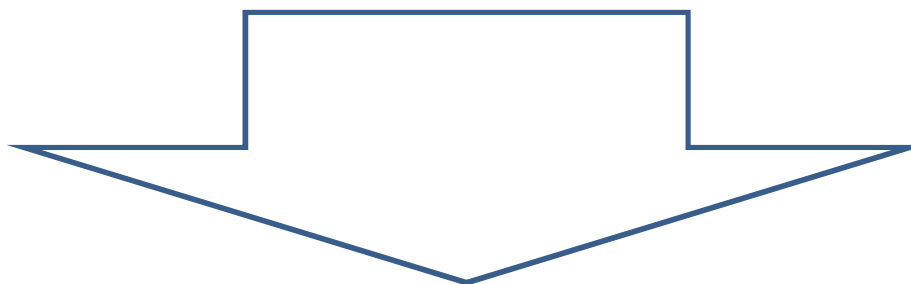
## Доля международных гостиничных операторов в номерном фонде



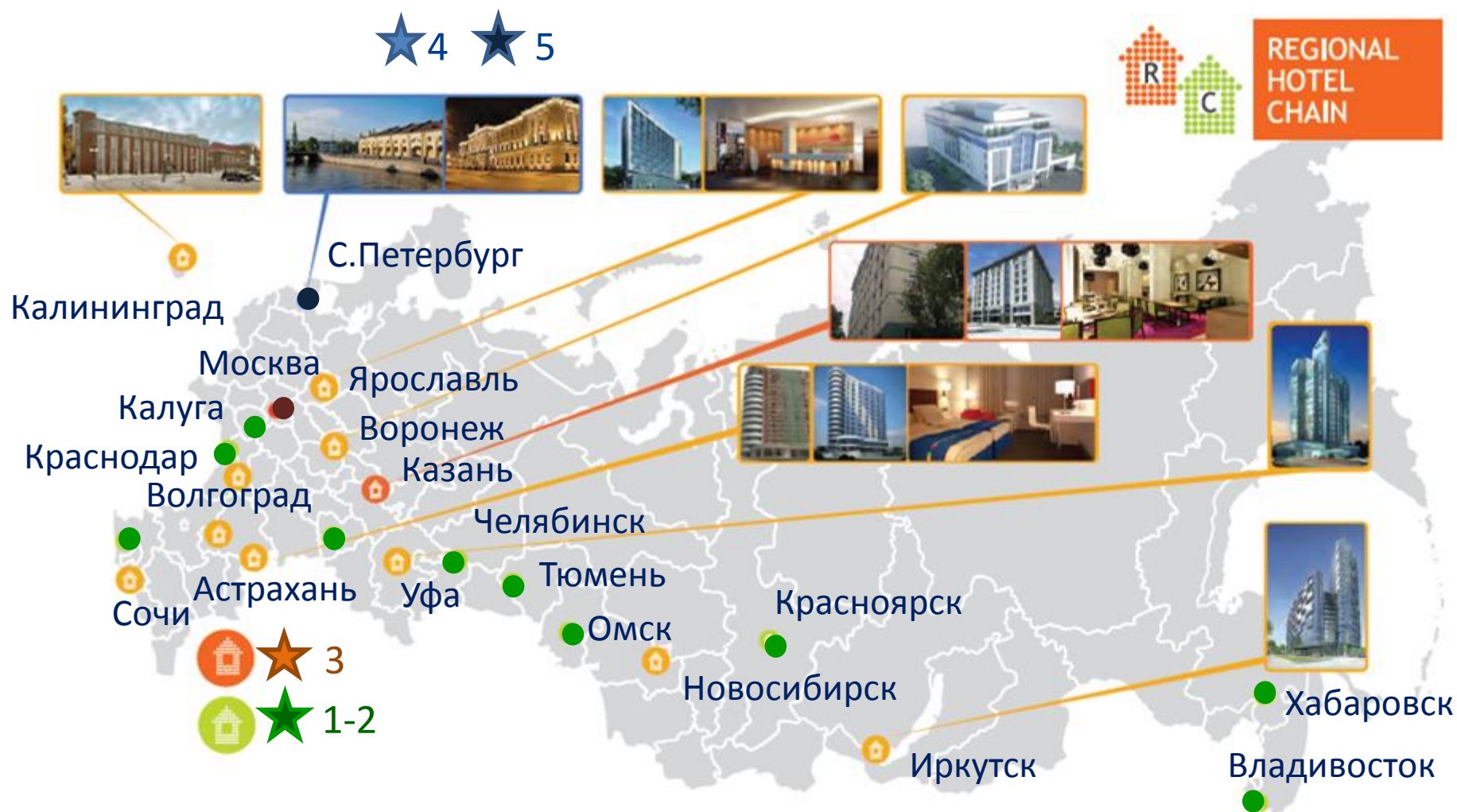
## Исследование HVS 2007-2009: 30 городов

**20 Top-picks:** Казань, Астрахань, Ярославль, Сочи, Нижний Новгород, Уфа, Воронеж, Новосибирск, Волгоград, Челябинск, Калининград, Иркутск, Тюмень, Красноярск, Владивосток, Краснодар, Калуга, Хабаровск, Омск

- Гостиничный рынок меньше других сегментов коммерческой недвижимости скорректировал цены, и уже обозначает тенденцию к восстановлению
- Перегретый Московский рынок с высокими барьерами входа позволяет говорить о потенциальной эффективности стратегии региональной экспансии
- Развитие регионов – ключевой базис роста ВВП России



# PERE: региональное развитие



**Андрей Якунин**  
Партнер и CFO  
VIYM Лондон  
С. Петербург • Москва  
+44.207.2582300  
+7.812.449.74.74  
+7.495.937.70.43  
**[aYakunin@viym.ru](mailto:aYakunin@viym.ru)**