

# Стабильность инвестиций в недвижимость на фоне волатильности фондовых рынков

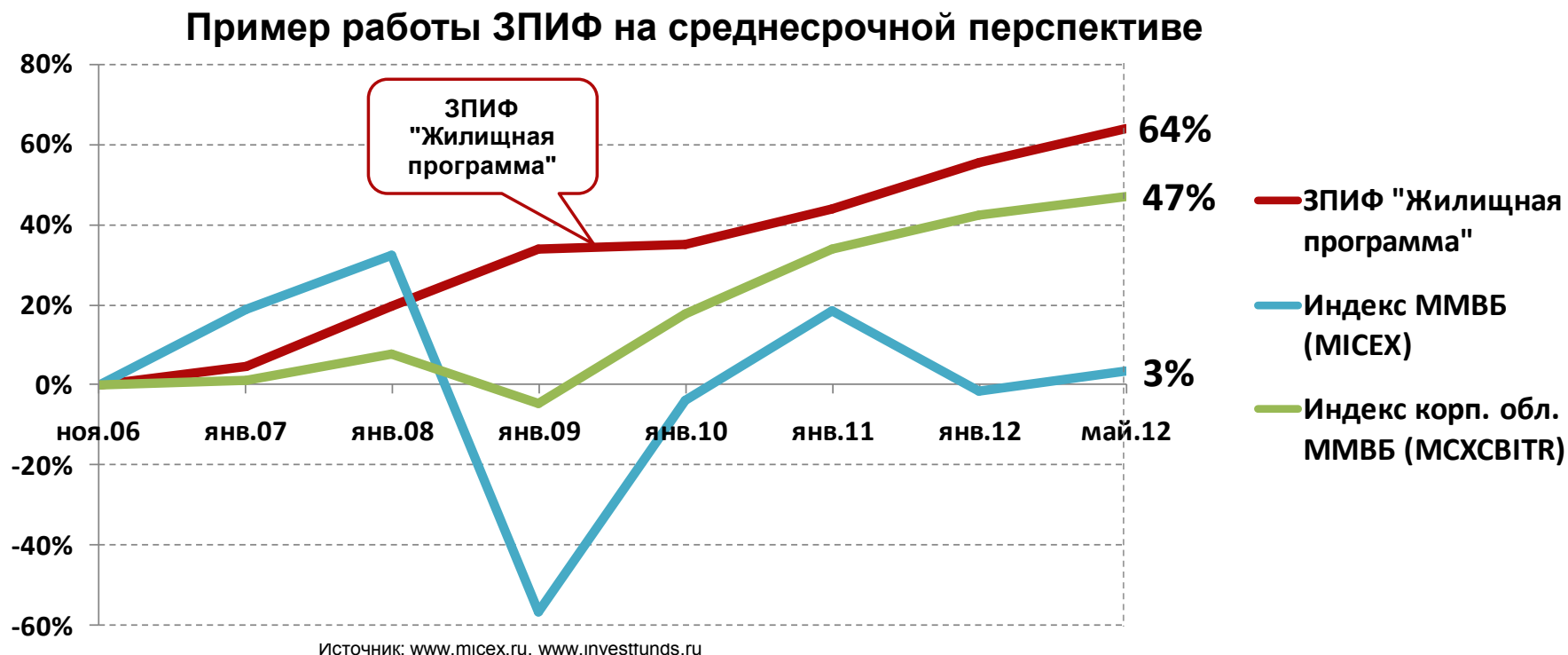
17.05.2012



# Ключевые черты инвестирования на рынке недвижимости для институциональных инвесторов

- Инвестиции в строительство ≠ девелопмент.
- УК - финансовый партнер застройщика.
- УК покупает строящиеся квартиры оптом с дисконтом к рынку и продает розничным покупателям как после, так и до окончания строительства дома.
- УК прямым образом влияет на процесс и результат инвестиций:
  - 1) отбор проекта и партнера-застройщика.
  - 2) мониторинг строительства и целевого использования средств.
  - 3) Организация сети продаж конечным покупателям, взаимодействие с риэлторами, банками и ипотечными агентствами.
  - 4) Определение ценообразования при продаже квартир.

# Сравнение с инвестициями на фондовом рынке

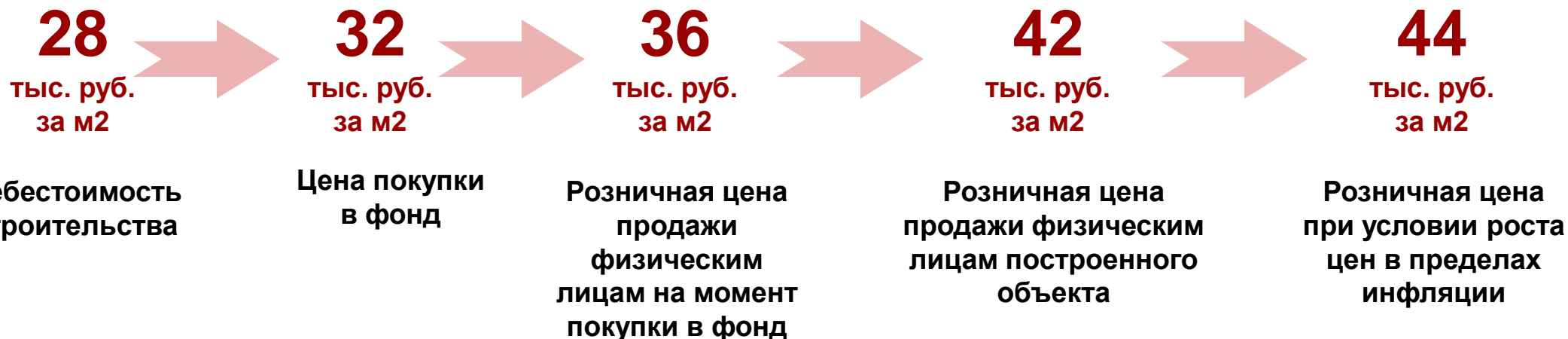


- 1) Опережение основных биржевых индексов.
- 2) Низковолатильный положительно-поступательный характер динамики доходности .
- 3) В период кризиса фонду хватило «запаса прибыли», чтобы продавать квартиры выше цены покупки и не получить убытков по паям.

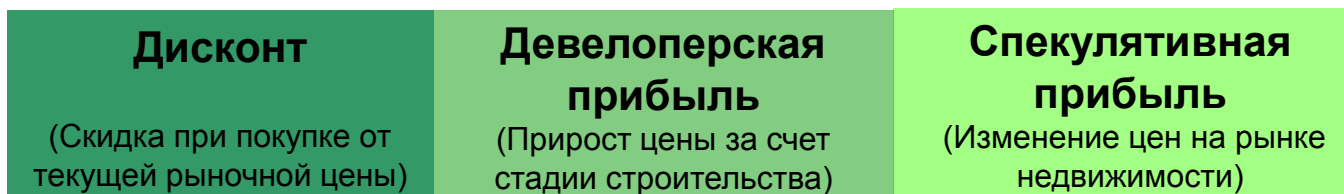
# Источник дохода инвестора

## Инвестиционное финансирование

### Пример ценообразования



### Формирование дохода

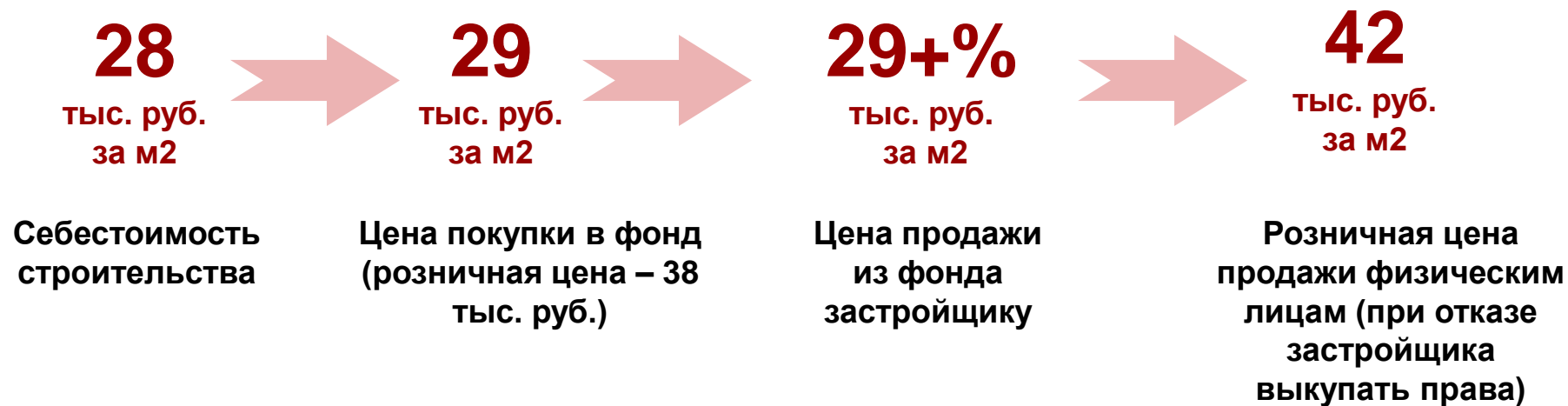


Слабая корреляция с колебаниями рыночных цен

# Источник дохода инвестора

## Финансирование с обратным выкупом

### Пример ценообразования



### Формирование дохода



Цена продажи м2 застройщику при обратном выкупе

Цена продажи м2 на рынке в случае отказа застройщика от обратного выкупа

# Диапазон доходности

- Прогноз IRR по инвестиционным сделкам на 2012-2013 год - около 20%.
- Текущие ставки кредитования банками крупных застройщиков 11%-12%, для УК на целевом сегменте застройщиков ставка финансирования по сделками с обратным выкупом – 14%-16%.
- Наличие взаимосвязи между аппетитом застройщиков и стоимостью денег на рынке можно сказать, что для любого состояния экономики финансирование строительства в описанных выше формате позволяет получать доходность на уровне 2-х депозитов или 1,5 доходности облигации 2-го эшелона при приемлемом уровне риска.
- При форматировании инвестиций через ЗПИФ доходность по паям составит около 12%, с учетом всех расходов на ЗПИФ.

**Базовые принципы инвестирования, позволяющие снизить риски при финансировании застройщиков:**

1. Участие в проектах только по 214-ФЗ.
2. Мажоритарное (50%-90%) участие в объеме оставшегося финансирования объекта.
3. Финансирование траншами в соответствии с графиком строительства.
4. Контроль целевого использования финансирования.
5. Обязательное участие застройщика собственными (заемными) средствами в проекте.
6. Наличие у застройщика опыта реализации аналогичных проектов.
7. Установление лимитов и диверсификация по проектам, застройщикам, регионам, стадиям.

# Возможности для институциональных инвесторов

## Инвестиции в жилье

1. Диверсификация с инструментами фондового и финансового рынков.
2. Стабилизирование доходности по портфелю, особенно в периоды высокой волатильности ценных бумаг и девальвации рубля.
3. Прогнозируемая доходность на среднесрочную перспективу при контролируемом уровне риска.
4. Стабилизирование комиссионных доходов институционального инвестора.
5. Владение не обязательствами, а реальным активом с возможностью прямого воздействия на создание добавленной стоимости.
6. Наличие готовых для инвестирования строительных проектов в условиях посткризисного роста рынка.