

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ

Итоги 2017

Индикаторы рынка



Общий объем инвестиций в 2017

\$1 312 млн



Классические инвестиционные сделки*

\$532 млн



Инвестиции в землю

\$620 млн



Owner-occupied**

\$160 млн

*Сделки по приобретению действующих объектов коммерческой недвижимости с целью получения дохода от их эксплуатации.

**Сделки по приобретению объектов коммерческой недвижимости для собственного размещения.

Источник: Colliers International

Основные итоги

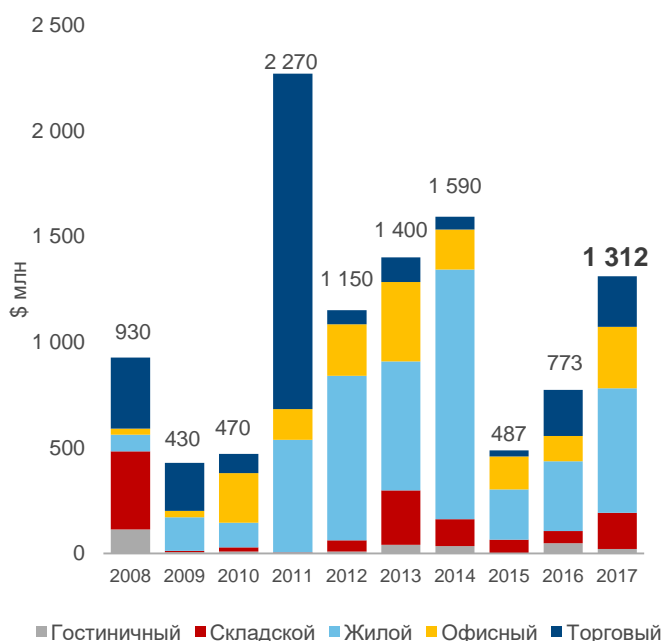
В 2017 г. наблюдалось значительное оживление инвестиционного рынка Санкт-Петербурга. По объему сделок показатели 2017 года превысили сумму двух предыдущих лет и составили \$1,3 млрд.

Классические инвестиционные сделки сформировали 41% в общем объеме закрытых транзакций, достигнув в абсолютных цифрах самого высокого значения с 2013 г. – \$532 млн.

47% в совокупном объеме инвестиций приходится на сделки с землей, которые в отчетном периоде также превысили показатели 2015-2016 гг.

Доля приобретенных объектов для собственного размещения в 2017 г. составила 11%. Здесь основной объем традиционно был обеспечен офисным сегментом. Так, например, можно отметить покупку GS Group исторического особняка на Большой Морской ул., д. 37, который будет реконструирован в штаб-квартиру компании.

Динамика объема инвестиций по сегментам



Источник: Colliers International

Распределение инвестиций по типу сделок

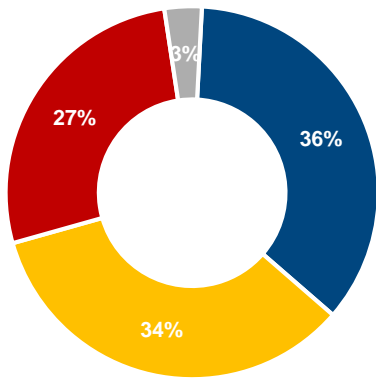


Источник: Colliers International

Инвестиции по секторам

Рост объема инвестиционных сделок в 2017 г. показали все сегменты коммерческой недвижимости, при этом, в офисном и складском сегментах рост спроса со стороны инвесторов, по сравнению с прошлым годом, был наиболее выраженным. В денежном выражении объем сделок в складах увеличился в три раза (\$172 млн в 2017 г. против \$57 млн в предыдущем); инвестиции в офисы выросли почти в два с половиной раза (\$290 млн против \$121 млн). Сегмент торговой недвижимости занимает лидирующую позицию в объеме инвестиционных сделок второй год подряд. В 2017 г. ключевой сделкой здесь стала покупка компанией MALLTECH ТРК «Лето» за \$173 млн.

Распределение объема классических инвестиций по сегментам



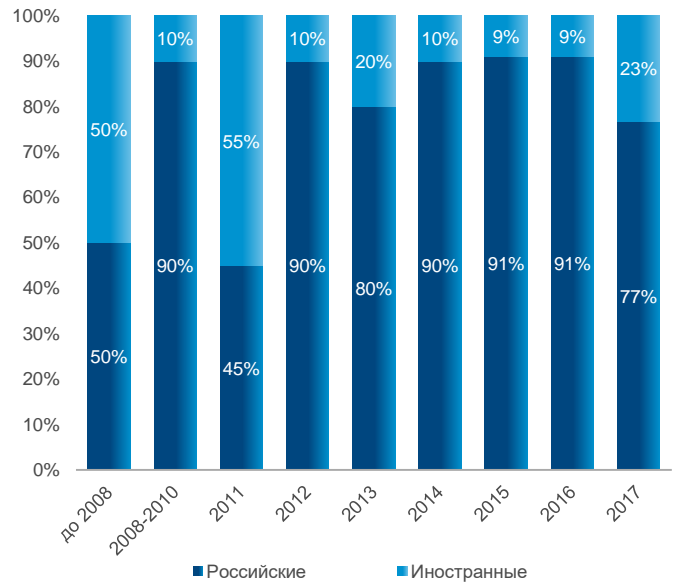
■ Торговый ■ Офисный ■ Складской ■ Гостиничный

Источник: Colliers International

В 2017 г. вклад иностранных инвесторов значительно вырос. Их доля в общем объеме является самой высокой за последние шесть лет (23%).

Среди крупных транзакций, сформировавших объем инвестиций со стороны иностранных покупателей, можно отметить закрытие британской компанией Raven Russia сделки по покупке портфеля фонда EPI Russia I Ky, в составе которого представлены высококачественные объекты – логопарк Gorigo, бизнес-центры Kellermann Center и «Примиум». Также компания Jensen Group инвестировала в приобретение бизнес-центра класса А – «Аэроплаза». В числе иностранных инвесторов, проявивших интерес к земельным активам, стоит отметить финский концерн ЕКЕ, который приобрел участок на Лиговском пр. под жилой редевелопмент.

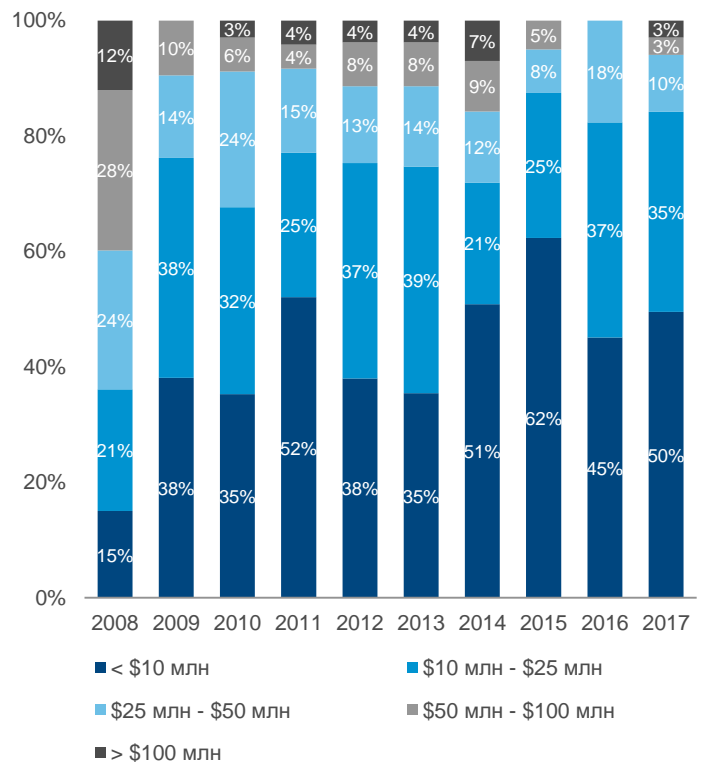
Структура инвестиций (по источнику капитала)



Источник: Colliers International

Как и в предыдущие периоды, основное число инвестиционных сделок закрывалось в ценовом диапазоне до \$25 млн – на такие сделки пришлось более 80% от общего количества сделок. В то же время 2017 г. отметился несколькими сделками свыше \$50 млн, что последний раз мы наблюдали в 2014 г. Крупнейшей сделкой на рынке стала упомянутая ранее покупка ТРК «Лето».

Распределение инвестиций по размеру сделки, % от общего кол-ва сделок



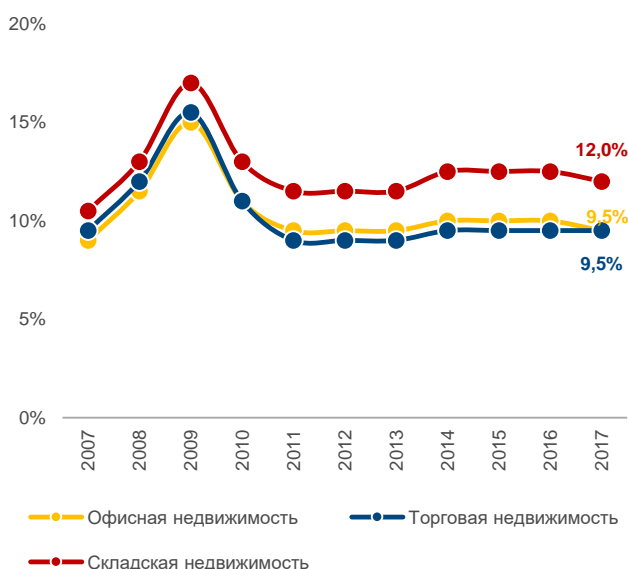
Источник: Colliers International

Инвестиции в землю

Инвестиции в землю в 2017 г. превысили по объему классические инвестиционные сделки впервые после ажиотажного 2014 года, когда интерес девелоперов к покупке участков был на пике, а объемы нового строительства на рынке жилья достигли исторического максимума.

Можно отметить заметную активизацию региональных и иностранных девелоперов (EKE Group (Финляндия), «Аквилон Инвест» (Архангельск), Glorax Development (Москва) и др.), которые активно приобретали участки в зонах редевелопмента для строительства жилья классов «комфорт» и «бизнес».

Динамика ставок капитализации в Санкт-Петербурге*



*Для объектов класса «прайм», сданных в аренду по рыночным условиям.

Источник: Colliers International

Политика Центробанка по смягчению кредитных условий в 2017 г. и снижению ключевой ставки, наряду с замедлением инфляции до рекордно низких уровней, стала предпосылкой для снижения ставок капитализации на высококачественные объекты. В результате, текущий уровень ставок капитализации оценивается на уровне 9-10% для офисного и торгового сегментов и 11,5-12,5% для складского сегмента.

Тенденции и прогнозы

В предстоящем году мы прогнозируем сохранение активности как в сегменте классических инвестиционных сделок, так и на земельном рынке.

Основной интерес к качественным активам будет сконцентрирован в офисном и торговом сегментах. Ключевыми драйверами растущего спроса на качественные торговые центры и бизнес-центры становятся растущие ставки аренды и высокая заполняемость отдельных объектов, что делает такие активы привлекательными для инвесторов. По нашим данным, ряд качественных инвестиционных активов в этих сегментах будет выставлен на продажу в 2018 г.

Значительный эффект на восстановление инвестиционного фона в этом году в целом будет оказывать стабилизирующая политика Центрального банка и переход российской экономики в фазу роста.

Самые крупные классические инвестиционные сделки в 2017 г.

ОБЪЕКТ (АДРЕС)	ПЛОЩАДЬ (ГВА, м ²)	ИНВЕТОР
Портфель EPI Russia I Ky	131 700	Raven Russia Ltd.
ТРК «ЛЕТО» (Пулковское шоссе, д. 25)	115 000	MALLTECH
Logicor Шушары (Московское ш., д. 19)	41 300	China Investment Corporation
БЦ «Аэроплаза» (Стартовая ул., д. 8)	33 000	Jensen Group
БЦ «Северная столица» (Наб. реки Мойки, д. 36)	22 400	Холдинг «Империя»
БЦ «Невский 38» (Невский пр., д. 38)	14 700	Холдинг «Империя»

Источник: Colliers International

396 офисов в 68 странах на 6 континентах

США: 153

Канада: 29

Латинская Америка: 24

Тихоокеанский регион,

Азия: 79

Европа, Ближний Восток,

Африка: 111

\$2,6

млрд

годовой доход

170

млн м²

в управлении

15 000

профессионалов

Colliers International Россия

123112 Москва

Пресненская набережная, д. 10

БЦ «Башня на Набережной», блок С, 52 этаж

Тел. +7 495 258 51 51

191186 Санкт-Петербург

Волынский пер., д. 3

БЦ «Северная Столица»

Тел. +7 812 718 36 18



colliers.ru

colliersdom.com

Контакты в Москве:

Николай Казанский

Управляющий партнер

nikolay.kazanskiy@colliers.com

Владимир Сергунин

Партнер

vladimir.sergunin@colliers.com

Станислав Бибик

Партнер

stanislav.bibik@colliers.com

Анна Никандрова

Партнер,

Региональный директор департаментов торговой недвижимости и управления недвижимостью

anna.nikandrova@colliers.com

Элеонора Богданова

Региональный директор департамента складской и индустриальной недвижимости

eleonora.bogdanova@colliers.com

Амель Джерруди

Исполнительный директор департамента управления проектами и контроля строительства

amel.djerroudi@colliers.com

Вера Зименкова

Региональный директор департаментов по работе с корпоративными клиентами

и офисной недвижимости

vera.zimenkova@colliers.com

Владислав Николаев

Региональный директор департамента стратегического консалтинга

vladislav.nikolaev@colliers.com

Дмитрий Романов

Региональный директор департамента оценки

dmitry.romanov@colliers.com

Ольга Бакулина

Региональный директор департамента маркетинга и PR

olga.bakulina@colliers.com

Вероника Лежнева

Директор департамента исследований

veronika.lezhneva@colliers.com

Контакты в Санкт-Петербурге:

Андрей Косарев

Генеральный директор

andrey.kosarev@colliers.com

Анна Сигалова

Директор департамента инвестиционных услуг

anna.sigalova@colliers.com

Игорь Темнышев

Директор департамента услуг для арендаторов и офисной недвижимости

igor.temnyshnev@colliers.com

Алексей Лазутин

Директор департамента складской и индустриальной недвижимости

alexey.lazutin@colliers.com

Василий Довбня

Директор департамента консалтинга

vasiliy.dovbnya@colliers.com

Владислав Семенов

Директор департамента оценки

vladislav.semenov@colliers.com

Елизавета Конвей

Директор департамента жилой недвижимости

elizaveta.conway@colliers.com

Владимир Каличава

Руководитель департамента услуг для ритейлеров

vladimir.kalichava@colliers.com

Colliers International Group Inc. (NASDAQ и TSX: CIGI) является мировым лидером в области коммерческой и жилой недвижимости. Компания насчитывает более 16 000 квалифицированных профессионалов, работающих в 66 странах мира. Деятельность Colliers International в России началась в 1994 году. На сегодняшний день в офисах в Москве и Санкт-Петербурге работает более 250 сотрудников.

Специалисты Colliers предоставляют полный комплекс профессиональных услуг арендаторам, владельцам недвижимости и инвесторам по всему миру. Услуги включают в себя стратегический консалтинг и услуги по продаже и аренде недвижимости, глобальные решения для корпоративных клиентов, инвестиционные продажи, управление проектами и эффективное планирование рабочего пространства, управление недвижимостью, консалтинг, оценку, а также специализированные исследования рынка. Девелоперам жилой недвижимости специалисты Colliers предоставляют полный цикл эксклюзивных и ко-эксклюзивных консультационных услуг по проектам — от продажи/приобретения земельных участков под жилую застройку до разработки коммерческих концепций и осуществления брокериджа и маркетинга проектов.

Copyright © 2018 Colliers International

Данный отчет является общим исследованием рынка недвижимости и основан на собственных или предоставленных нам материалах, которые мы считаем достоверными. При составлении данного отчета основными нашими принципами были точность и полнота информации, однако мы не предоставляем никаких гарантий отсутствия фактических ошибок. Мы будем признательны, если Вы сообщите нам о таких ошибках для оперативного редактирования информации. Colliers International не несет никакой ответственности за ущерб или убытки, возникшие по причине неточностей или некорректности информации, содержащейся в данном отчете.



Accelerating success.