



Инвестиции

Индикаторы инвестиционного рынка по итогам I полугодия 2014 г.

Общий объем инвестиций, \$ млн	540
Ставка капитализации (офисные центры класса А)	9–10%
Ставка капитализации (офисные центры класса В)	11–12%
Ставка капитализации (высококачественные торговые центры с успешной концепцией)	9–10%
Ставка капитализации (складские комплексы класса А)	12–13%

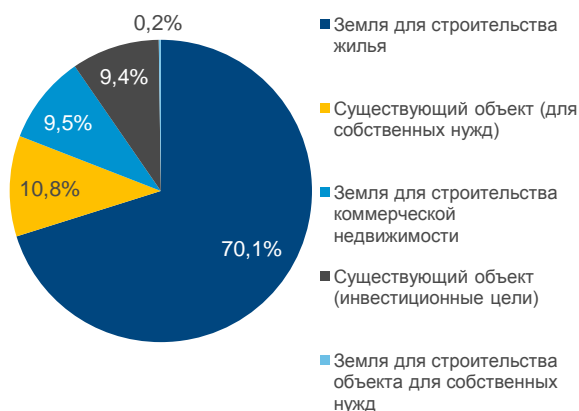
Снижение объемов инвестиций наблюдается по всем видам сделок с готовыми объектами. Так, если в первом полугодии текущего года объем инвестиционных сделок составил 50 млн долларов, в сопоставимом периоде прошлого года этот объем достигал 151 млн долларов. Кроме того, стоит отметить сокращение среднего объема одной сделки. Если год назад он достигал 14 млн долларов, то по итогам I полугодия 2014 года средний объем сделки составил 9,5 млн долларов. В целом ситуация в Петербурге соответствует общим тенденциям на российском рынке, где также по итогам первого полугодия наблюдалось сокращение объемов инвестиций на 70%.

Основные итоги I полугодия

Рынок Санкт-Петербурга по-прежнему ориентирован на продажу земли и объектов будущего редевелопмента, существенную долю при этом составляют земельные участки под жилищную застройку. Общий объем сделок в Санкт-Петербурге за первое полугодие 2014 года составил около 540 млн долларов (с учетом сделок купли-продажи земельных участков), что на 10% ниже результатов первого полугодия прошлого года (600 млн долларов). Однако из этого объема — только 50 млн долларов приходится на покупку объектов, приобретаемых с целью получения дохода (так называемые, «классические» инвестиционные сделки).

Сектор земли занимает существенную часть в общем объеме инвестиций в недвижимость. По итогам I полугодия доля земли в общем объеме сделок составила около 80%.

Распределение инвестиций по типу сделок в I половине 2014 года



Источник: Colliers International

Рынок коммерческой недвижимости

Относительно активным остается рынок купли-продажи готовых офисных зданий для собственного использования, хотя в денежном выражении объем таких сделок в первом полугодии сократился в два раза по сравнению с январем–июнем 2013 года (45 млн долларов против 92 млн в прошлом году). В течение первого полугодия компания FORTGROUP продала два бизнес-центра из своего портфеля. Покупателями выступили компании «ЦДС» и «БТК Девелопмент». В то же время FORTGROUP приобрела земельный участок и проект строительства многоэтажного бизнес-центра на Московском проспекте, который планирует реализовать в ближайшие два года.

Приобретение жилья с инвестиционными целями остается актуальным для Санкт-Петербурга, хотя такие сделки остаются единичными. В первой половине года фонд Sato снова расширил портфель активов за счет приобретения 74 квартир в строящемся жилом комплексе Skandi Klubb компании NCC. Сумма сделки составила около 15–16 млн евро.

Тенденции и прогнозы

Инвестиционный рынок Санкт-Петербурга по-прежнему обладает своей спецификой, заключающейся в ориентации инвесторов на земельные участки и объекты для собственного использования. Кроме того, сохраняется высокая доля российских компаний в общем объеме инвестиций — около 80%. Иностранцы представлены финскими и шведскими игроками.

Спрос на готовые объекты коммерческой недвижимости со стабильным доходом остается ограниченным, поскольку в Санкт-Петербурге по-прежнему ощущается нехватка качественного предложения, отвечающего требованиям инвесторов.

Динамика объема инвестиционных сделок по секторам



Источник: Colliers International

Динамика ставок капитализации



Источник: Colliers International