



Accelerating success.

Санкт-Петербург | I полугодие 2021 г.

# РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ

99.3554

108.365

122.3354

100.6

0.4251

**Таблица 1**  
Основные индикаторы рынка

Источник: Colliers

	П1 2019	П1 2020	П1 2021
Общий объем инвестиций, \$ млн	208*	316*	1 399*
в земельные участки, \$ млн	134	191	1060
в существующие активы, \$ млн	73	124	338
<b>Ставки капитализации в Санкт-Петербурге, «прайм», %</b>			
Офисная недвижимость	9-10	9-10	10-10,5
Торговая недвижимость	9-10	9-10	9,5-10,5
Складская недвижимость	11,5-12,5	11,5-12,5	11-12

\* Итоговые величины могут не соответствовать сумме составляющих их частей из-за округления.

## ОСНОВНЫЕ ИТОГИ



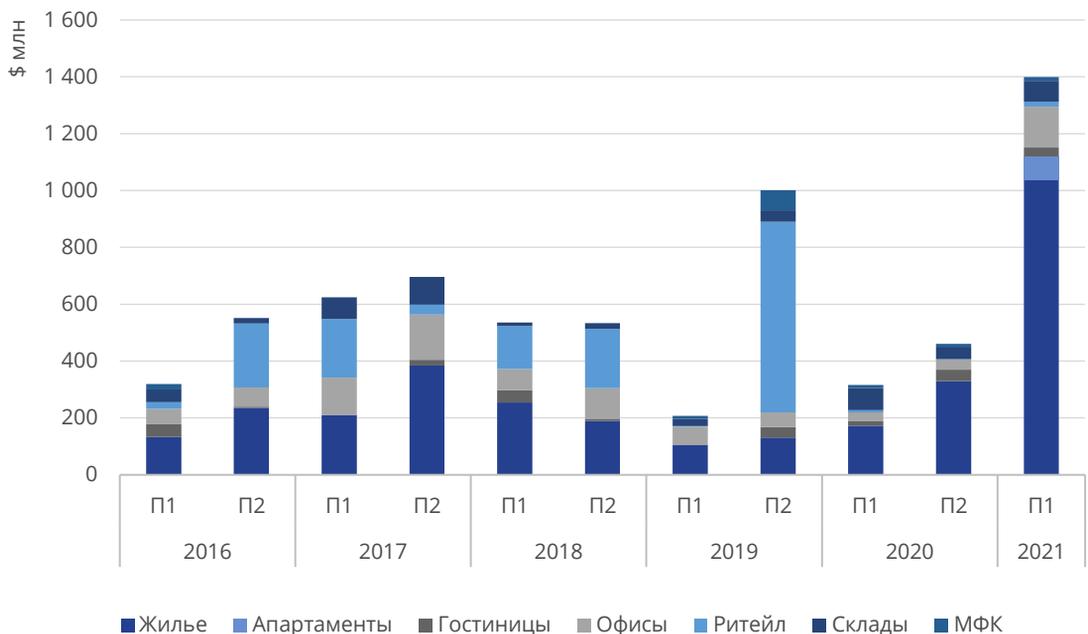
**Объем инвестиций по итогам первого полугодия 2021 г. превзошел допандемийные показатели и стал рекордным за последние шесть лет.**

Начало 2021 г. оказалось активным на рынке Санкт-Петербурга — в течение первых шести месяцев совокупный объем инвестиций в недвижимость, включая приобретение земельных участков, составил \$1 399 млн, что почти в два раза превышает суммарный показатель 2020 г., а также является рекордным значением за последние шесть лет.

Позитивный тренд обусловлен общим оживлением рынка недвижимости, а также рядом ключевых сделок в наиболее активных сегментах — повышенным интересом пользовались площадки под жилой девелопмент, а также складские и офисные объекты, приобретаемые с целью генерации арендного дохода.

**График 1**  
Динамика объема инвестиций

Источник: Colliers



## ИНВЕСТИЦИИ В СУЩЕСТВУЮЩИЕ АКТИВЫ

Объем сделок по приобретению существующих объектов недвижимости составил по итогам полугодия \$338 млн, что на 35% выше суммарного показателя за 2020 г. Причем доминирующая часть данного объема (92,5%) пришлось на покупку объектов в инвестиционных целях.

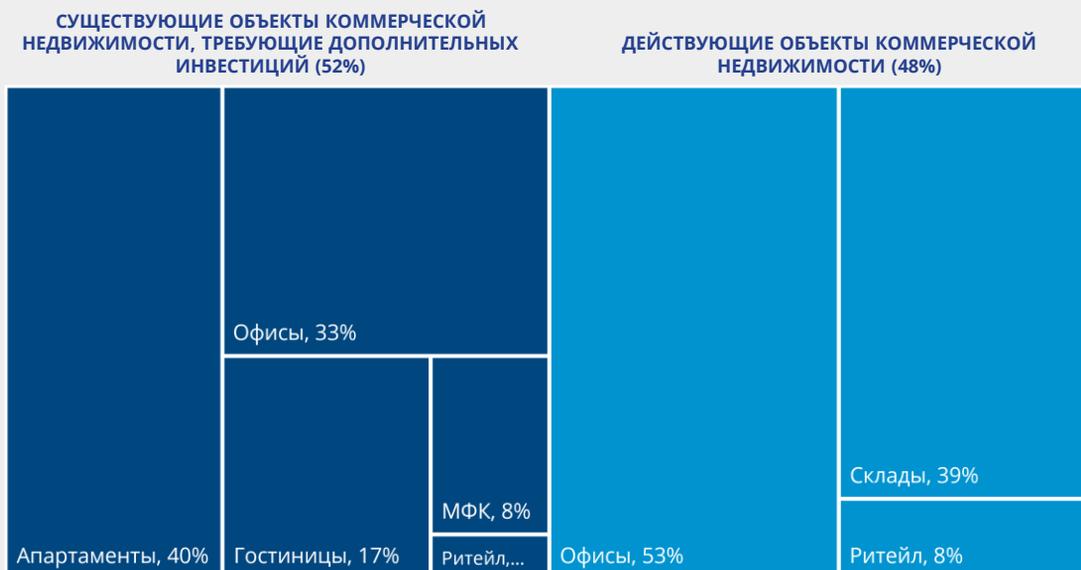
Офисный сегмент в начале года показал высокую активность — доля инвестиций в объекты данного типа составила 43% от объема вложений в существующие активы, или \$144 млн. Ключевой сделкой на рынке стало приобретение корпорацией «Стерх» бизнес-центра «Технополис Пулково» (43 000 кв. м).

Складской сегмент сформировал 19% от объема вложений в существующие активы, или \$63 млн. Ключевой сделкой стало приобретение московской компанией Central Properties складского комплекса Nordway в Шушарах (107 000 кв. м).

Мы ожидаем, что в 2021 г. интерес инвесторов к существующим активам будет расти. Основной фокус внимания будет направлен на объекты со стабильными и потенциально растущими арендными потоками. Однако, несмотря на активизацию спроса и огромный интерес со стороны инвесторов к складским и офисным объектам, текущий рынок характеризуется нехваткой качественного предложения по привлекательным для инвесторов ценам и низким объемами ввода новых объектов, что ограничивает объем и число закрытых сделок.

**График 2**  
Распределение объема инвестиций в существующие активы по типам недвижимости, % от объема транзакций

Источник: Colliers



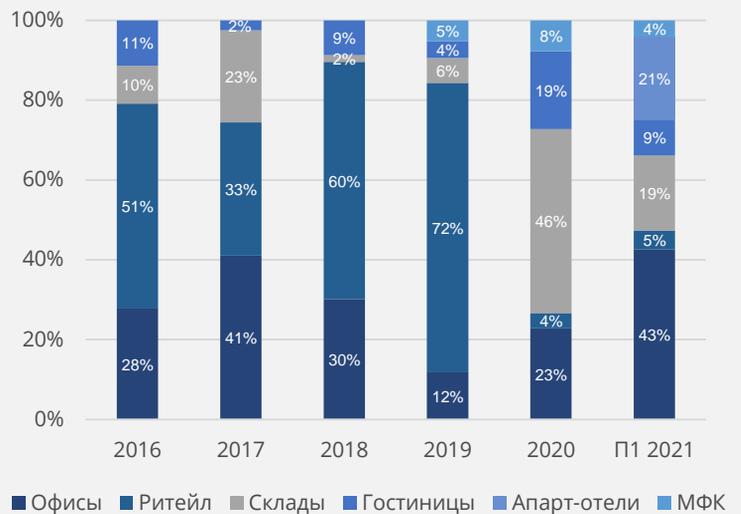
**График 3**  
Распределение инвестиций  
по типу использования активов

Источник: Colliers



**График 4**  
Распределение объема  
инвестиций по типам  
недвижимости,  
% от объема транзакций

Источник: Colliers



**График 5**  
Динамика ставок капитализации  
в Санкт-Петербурге, «прайм»

Источник: Colliers



## ИНВЕСТИЦИИ В ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Структура распределения инвестиций в последние два года заметно скорректировалась в сторону лидерства сегмента площадок под девелопмент.

На сделки с земельными участками пришлась преобладающая доля (76%) от объема транзакций, или \$1 060 млн, около \$1 050 млн из которых было сформировано приобретением площадок под строительство жилья и апартаментов.

Основным драйвером активности на рынке стало существенное наращивание капитала жилыми девелоперами — рекордный рост цен на первичное жилье позволил им активнее приобретать площадки. В первые шесть месяцев 2021 г. земельный банк пополняли компании Setl Group, ГК «ПИК», «Группа ЛСР», AAG Holding, Группа «Эталон», RBI и другие. Совокупно девелоперы приобрели более 655 га.

Со второй половины 2020 г. мы наблюдаем интерес к площадкам в периферийных локациях и районах Ленинградской области, не примыкающих к городу. Причем интересом пользуются как участки с имеющейся документацией, позволяющей в кратчайшие сроки вывести проект в продажу, так и сложные площадки, требующие изменения функциональной зоны и имеющие обременения.

Накапливающийся дефицит площадок под жилой девелопмент, а также усиление конкуренции со стороны крупнейших игроков рынка стимулируют рост стоимости таких активов. В совокупности с необходимостью привлечения проектного финансирования и увеличения стоимости стройматериалов это станет драйвером повышения стартовых цен в будущих проектах.

**Таблица 2**  
Ключевые сделки по приобретению площадок под жилой девелопмент за первое полугодие 2021 г.

Источник: Colliers

Площадка	Покупатель	Площадь площадки, га
Стрельна	Setl Group	59
Пушкин	Setl Group	43
«Невский Завод» (пр. Обуховской Обороны)	Setl Group	40
Пушкин	Группа «Эталон»	21
Часть проекта Ligovsky City (Лиговский пр.)	ГК «ПИК»	18
Каменка	ГК «ПИК»	16
«Алмаз-Антей» (Шкиперский проток)	«Группа ЛСР»	12
«Алмаз-Антей» (Лермонтовский пр.)	ГК «ПИК»	6
«Красное знамя» (Пионерская ул.)	AAG Holding	4
Проект «Менделеев» (Московский пр.)	Seven Suns Development	3

Крайне низкая доля доступных складских и производственных площадей в Петербурге является драйвером для строительства индустриальных объектов, как для собственных нужд, так и с целью дальнейшей сдачи в аренду.

С начала 2021 г. в Санкт-Петербургском регионе было реализовано более 37 га стоимостью более \$10 млн, на которых предполагается строительство промышленных и складских объектов. Ключевые площадки расположены в индустриальном парке Марьино и промзоне Шушары.

## ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ НА ИНВЕСТИЦИОННОМ РЫНКЕ

На фоне сформировавшегося дефицита девелоперских площадок в центральных районах города, одним из возможных вариантов создания проектов являются редевелопмент и реконструкция. На рынке присутствует ряд недооцененных и проблемных объектов, которые представлены в разных секторах недвижимости: исторические здания, бывшие промышленные корпуса, морально устаревшие гостиничные, офисные и торговые объекты. Несмотря на то, что они являются частью рынка недвижимости, на данный момент многие из них не приносят прибыль владельцам.

Интерес к таким объектам со стороны инвесторов активно растет — более половины объема инвестиций в существующие активы (52%), или \$176 млн, за первое полугодие 2021 г. пришлось на объекты, приобретенные для дальнейшей реконструкции.

При этом самым популярным вариантом запланированного приспособления является создание апарт-отелей (40%) и гостиниц (17%), а также офисных центров (33%).

С начала года компания Orange Group сформировала портфель из пяти объектов площадью 2 000 – 3 000 кв. м для создания сети апарт-отелей IZZI, а холдинг «Империя» развивает сеть бизнес-центров «Сенатор», приобретая исторические здания дальнейшего преобразования в качественные бизнес-центры (с начала 2021 г. портфель компании пополнился объектами на Большой Морской и Миллионной улицах).

Примеры преобразований данного формата сейчас можно встретить во всех сегментах недвижимости, включая жилье. Так, группа «Еврострой» реализует проекты реконструкции зданий на Галерной ул., 20–22 и Малом пр., 79–81–83, а компания AAG приспособит здания фабрики «Красное знамя» под двухуровневые лофты.

Редевелопмент вместо девелопмента позволяет создавать новые точки притяжения и деловые районы, не уплотняя застройку в центральных локациях города, а также вернуть оборот в деловой оборот и сформировать качественный актив с высокой доходностью.

**Таблица 3**

Ключевые сделки по приобретению существующих объектов недвижимости, требующих дополнительных инвестиций за 2019–2021 гг.

Источник: Colliers

Расположение	Покупатель	Тип недвижимости
Миллионная ул., 5-6	Холдинг «Империя»	Офисы
Наб. Обводного канала, 60	Холдинг «Империя»	Офисы
Наб. канала Грибоедова, 24	«Отель Введенский»	Гостиницы/Апартаменты
Малая Конюшенная ул., 2	«Ланселот»	Гостиницы/Апартаменты
Большая Морская ул., 30-32	Холдинг «Империя»	Офисы
Большая Морская ул., 29	«БТК Девелопмент»	Офисы
Некрасова ул., 3-5-7	«Отели Северной Пальмиры»	МФК
Галерная ул., 20-22	«Еврострой»	Жилье
Конюшенная пл., 2	Группа «Ярд»	Гостиницы/Апартаменты
Гороховая ул., 16	«Отели Северной Пальмиры»	Офисы

## Контакты

### РЫНКИ КАПИТАЛА

**Станислав Бибик**  
Партнер  
+7 495 258 5151  
Stanislav.Bibik@colliers.com

**Анна Сигалова**  
Директор, Санкт-Петербург  
+7 812 718 3618  
Anna.Sigalova@colliers.com

### ИССЛЕДОВАНИЯ

**Вероника Лежнева**  
Директор  
+7 495 258 5151  
Veronika.Lezhneva@colliers.com

**Алина Базаева**  
Старший аналитик  
+7 812 718 3618  
Alina.Bazaeva@colliers.com

### МАРКЕТИНГ И PR

**Ольга Бакулина (МСИМ)**  
Региональный директор  
+7 495 258 5151  
Olga.Bakulina@colliers.com

**Анна Сабинина**  
Директор, Санкт-Петербург  
+7 812 718 3618  
Anna.Sabinina@colliers.com

Copyright © 2021 Colliers

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 не несет никакой ответственности за ущерб или убытки, возникшие по причине неточностей или некорректности информации, содержащейся в данном отчете.

191 186 Санкт-Петербург,  
Вольнский пер., д. 3  
БЦ «Сенатор»  
Тел. +7 812 718 36 18  
www.colliers.ru



Accelerating success.