

# JLL: инвесторы обратили внимание на Санкт-Петербург

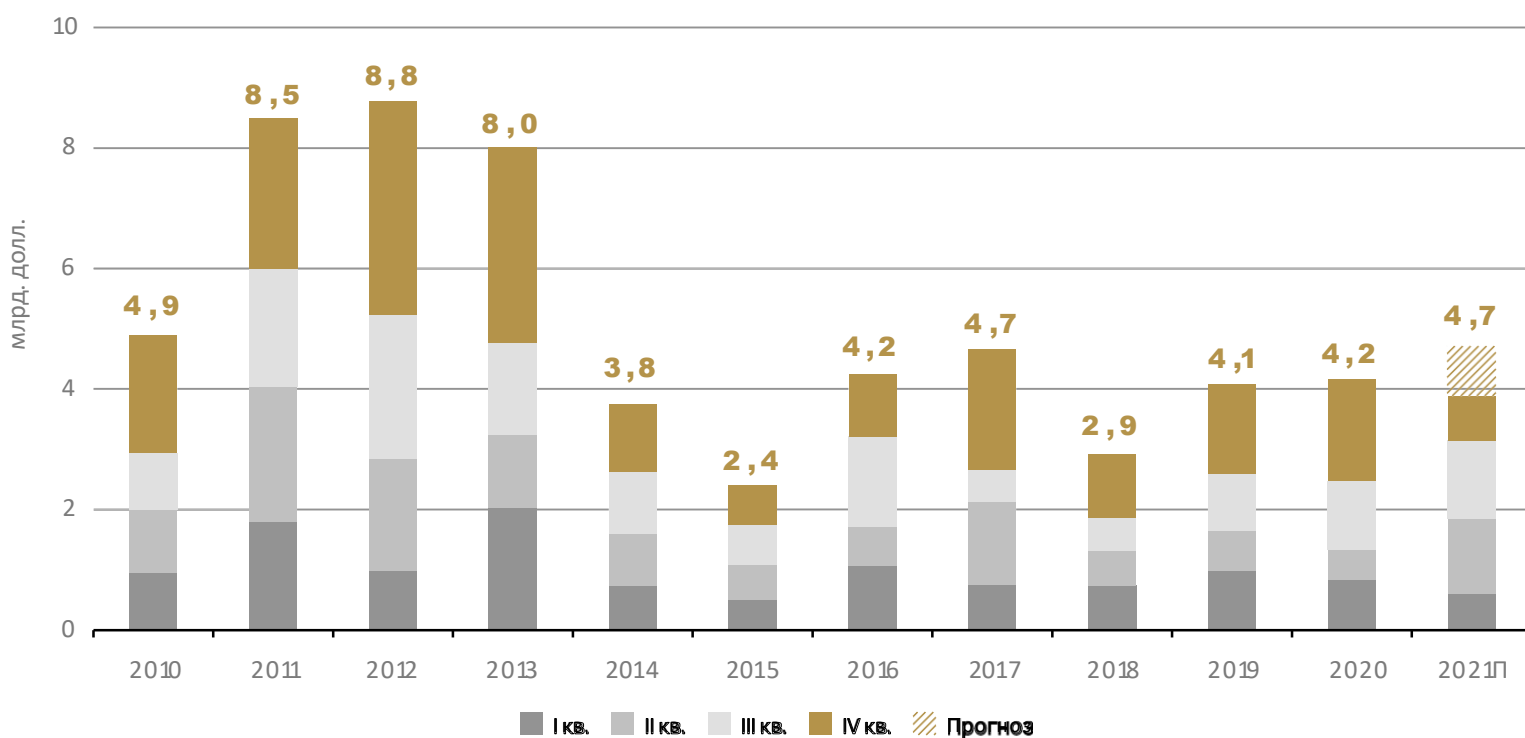
**В 2021 году объем инвестиционных сделок с недвижимостью в России составит около 4,7 млрд долл. – дальнейшие перспективы зависят от динамики роста стоимости заемного финансирования и доходности безрисковых вложений.**

По данным JLL, с января по ноябрь 2021 года было закрыто сделок на сумму около 3,8 млрд долл., однако традиционно в декабре в большом объеме финализируются достигнутые договоренности, поэтому ожидаемый объем инвестиций по итогам года может составить около 4,7 млрд долл. Это на 13% превышает показатель 2020 года (4,2 млрд долл.).

Ключевыми факторами роста стали низкая ключевая ставка ЦБ в 1-м полугодии, стремление жилищных застройщиков пополнить земельный банк, а также крайне высокая активность в складском сегменте.

Доходность на рынке недвижимости существенно менее волатильна, нежели ключевая ставка, однако политика ЦБ оказывает на рынок прямое влияние. Поэтому нахождение ключевой ставки ниже 5,5% вплоть до июня 2021 года приводило к существенному спреду между безрисковыми вложениями и инвестициями в недвижимость, что и обусловило указанный рост. Ожидаемое дальнейшее повышение ключевой ставки будет оказывать негативное влияние на объем инвестиций в недвижимость в среднесрочном периоде.

## Объем инвестиционных сделок на рынке недвижимости в России



Источник: JLL



## Структура инвестиционных сделок по сегментам, январь-ноябрь 2021



Среди всех сегментов недвижимости по объему сделок на первом месте, и с большим отрывом, находятся инвестиции в покупку земельных участков или иных активов для строительства жилья. На них придется около 60% всех инвестиций в 2021 году. Девелоперов интересуют как greenfield-проекты, так и бывшие промзоны, предпочтительно в центральной части города. Стоит упомянуть и о пристальном внимании властей к механизму комплексного развития территорий, первые договоры в рамках которого были заключены в 2021 году. В дальнейшем ожидается существенное увеличение инвестиций в проекты КРТ.

И, естественно, инвесторы в течение этого года внимательно следили за складским рынком, где на фоне рекордного спроса, низкой вакантности и увеличения стоимости строительства резко выросли ставки аренды. С начала года на инвестиционном складском рынке было закрыто сделок более чем на 620 млн долл., и еще несколько крупных транзакций будут завершены до конца декабря. По итогам 2021 года инвестиционный показатель в этом сегменте приблизится к 1 млрд долл., что на 30% выше, чем в 2020 году.

Стоит отметить заметно выросшую долю Санкт-Петербурга в объеме сделок как за счет активного пополнения земельного банка жилищными застройщиками, так и нескольких крупных транзакций в офисном сегменте. Так, в 2021 году была закрыта крупнейшая сделка для офисов класса А за всю историю петербургского

рынка – «Корпорация Стерх» приобрела бизнес-центр «Технополис». Помимо этого, данная сделка является крупнейшей офисной транзакцией 2021 года в России. Это достаточно редкая ситуация, когда в каком-либо сегменте региональная сделка оказалась крупнее московских.

Что будет дальше? Очевидно, что в ближайшие год-полтора стоимость финансирования будет сохраняться на достаточно высоком

## Ставки капитализации для прайм-объектов

	Москва	Санкт-Петербург
Офисы	8,75–10,25%	9,25–11,25%
Торговые центры	9,5–10,75%	10,0–11,75%
Склады	10,0–11,25%	10,25–11,75%

Источник: JLL

уровне. Однако, как уже отмечалось, рынок недвижимости менее волатилен, поэтому продавцы не готовы пропорционально изменять стоимость своих активов. Поэтому мы увидим разрыв между ожиданиями продавцов и покупателей. Например, продажа премиальных бизнес-центров по-прежнему возможна при предложениях на уровне ставки капитализации 8,5–10%, однако требуемая покупателем

доходность сейчас составляет от 11% и выше. Поэтому мы видим высокий интерес к сделкам, где есть возможности дополнительного роста стоимости актива, например, объектов в премиальной локации, но требующих существенных дополнительных инвестиций, или объектов с высокой вакантностью, которые потенциально способны генерировать более высокий арендный поток.

## Крупнейшие инвестиционные сделки в 2021 году по сегментам

Объект	Период	Регион	Площадь	Оценка стоимости, млн долл.	Продавец	Покупатель
<b>Участки под жилой девелопмент</b>						
Земельный участок на Бережковской набережной	II кв.	Москва	26,5 га	250–300	Liral	Vesper
Земельно-имущественный комплекс МПП имени В.В. Чернышева	II кв.	Москва	60 га	140–160	Правительство Москвы	S-Development
Земельный участок с проектом ЖК Ligovsky City	II кв.	Санкт-Петербург	18 га	110–130	Glorax Development	ПИК
<b>Склады</b>						
Логистический комплекс «Север-4»	II кв.	Москва	100 тыс. кв. м	60–70	«Ориентир»	PLT
Складской комплекс компании «Пивдом»	III кв.	Москва	82,1 тыс. кв. м	60–65	«ВТБ Банк»	Industry Partners Corporation
Логистический комплекс Nordway	II кв.	Санкт-Петербург	107 тыс. кв. м	55–60	Sirin Development	Central Properties
<b>Офисы</b>						
«Технополис Пулково»	II кв.	Санкт-Петербург	43,1 тыс. кв. м	55–70	Technopolis Holding	Корпорация «Стерх»
Новосущевский	III кв.	Москва	37,9 тыс. кв. м	55–60	«Синтез»	Apollox Group
Гоголевский, 11	IV кв.	Москва	10 тыс. кв. м	40–50	Hines Global REIT	IML Management
Здание на Миллионной, 5	I кв.	Санкт-Петербург	26,1 тыс. кв. м	35–50	Victoria	ХК «Империya»
<b>Остальное</b>						
ТЦ «Гименей»	I кв.	Москва	21,9 тыс. кв. м	55–90	Частный инвестор	Частный инвестор
ТЦ «Экстрим»	III кв.	Москва	2,3 га	25–30	Конф.	«Пионер»
Москворецкий рынок	I кв.	Москва	25 тыс. кв. м	22–25	Gremm Group	«Синдика»
Courtyard by Marriott на Васильевском острове	I кв.	Санкт-Петербург	16,2 тыс. кв. м	22–25	БСК	Конф.

Источник: JLL