



Accelerating success.

Санкт-Петербург | Итоги 2021 г.

РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ

99.3554

108.365

122.3354

100.6

0.4251

Таблица 1
Основные индикаторы рынка

Источник: Colliers

	2019	2020	2021
Общий объем инвестиций*, \$ млн	1 231	779	2 110
в земельные участки, \$ млн	323	522	1 743
в существующие активы, \$ млн	908	258	367

Ставки капитализации в Санкт-Петербурге, «прайм», %

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

Общий объем инвестиций в недвижимость Санкт-Петербурга, включая приобретение земельных участков, за 2021 г. составил около \$2,1 млрд и стал рекордным за десятилетие, приблизившись к показателю 2011 г.

Пиковое значение показателя в 2011 г. напрямую связано с лидерством торгового сегмента в структуре сделок. Превалирующая доля инвестиций (76%) тогда пришлась на сделки с существующими активами, преимущественно — торговыми объектами, генерирующими доход (покупка фондом Morgan Stanley комплекса «Галерея», приобретение компанией Fort Group портфеля недвижимости компании «Макромир»).

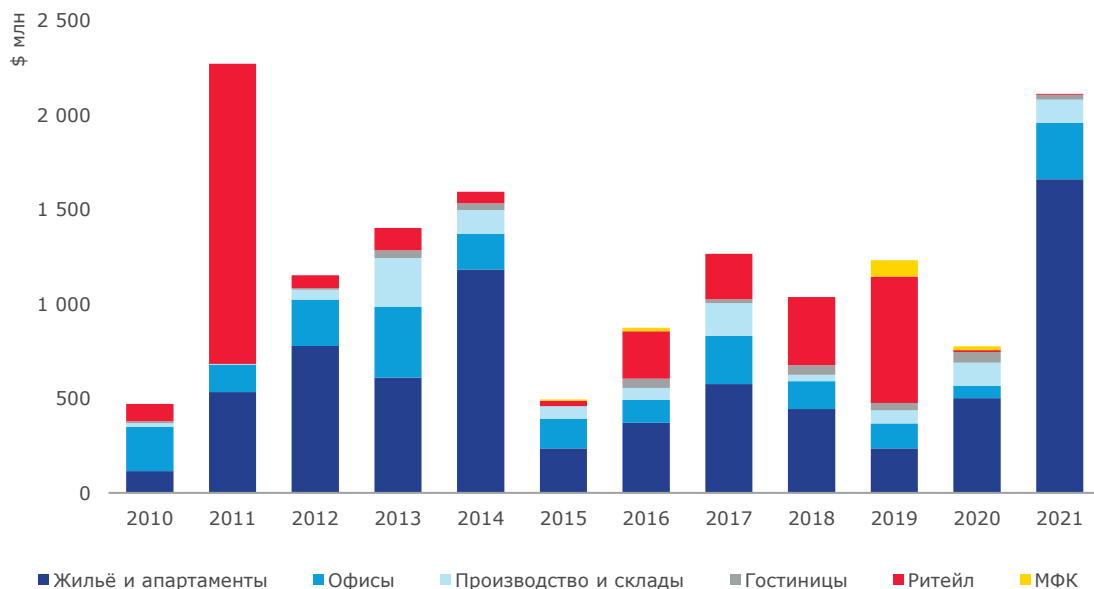
Структура распределения инвестиций в последние два года заметно скорректировалась в сторону лидерства сегмента площадок под девелопмент — в 2021 г. они сформировали доминирующую долю инвестиций (83%).

Достиг своего пика интерес к участкам для реализации жилья и апартаментов, а также укрепился тренд и увеличилось количество сделок по покупке площадок в составе ключевых промышленных парков Санкт-Петербурга.

В то же время рынок инвестиций в существующие активы второй год демонстрирует невысокий объем транзакций на фоне ограниченного количества крупных сделок.

График 1
Динамика объема инвестиций

Источник: Colliers



Инвестиции в существующие активы

На фоне низкой базы 2020 г. объем сделок по приобретению существующих объектов недвижимости показал положительную динамику (+42%), составив по итогам 2021 г. около \$367 млн, однако снизившись (-60%) по сравнению с 2019 г. Превалирующая доля данного объема (75%) пришлось на покупку объектов в инвестиционных целях.

Офисный сегмент в 2021 г. показал высокую активность — 69% от объема вложений в существующие активы, или \$255 млн. Ключевыми сделками стали покупка корпорацией «Стерх» бизнес-центра «Технополис Пулково» (43 000 кв. м) и приобретение «Россети Ленэнерго» долей в «Балтийском деловом центре». Также холдинг «Империя» продолжает развивать сеть офисных центров «Сенатор», приобретая исторические здания в центральных районах города для их дальнейшего преобразования в качественные объекты, — с начала 2021 г. портфель компании пополнился пятью зданиями площадью более чем на 50 тыс. кв. м.

Складской сегмент сформировал 23% от объема вложений в существующие активы, или \$84 млн. Литовская компания Sirin Development продала сразу два логотарпа в Шушарах — Nordway (107 000 кв. м) и M10 (31 000 кв. м), а Jensen Group приобрела еще два складских объекта суммарной площадью более 12 тыс. кв. м для развития сети складов индивидуального хранения Prostor.

В то же время последствия пандемии вынудили владельцев объектов гостиничной недвижимости задуматься о продаже объектов. Так, сменили своих владельцев Courtyard by Marriott Vasilievsky, открывшийся под названием River Palace, и VOX, где новый собственник, компания Investa, планирует создать апартамент-отель.

Таблица 2
Ключевые сделки по приобретению существующих активов в 2021 г.

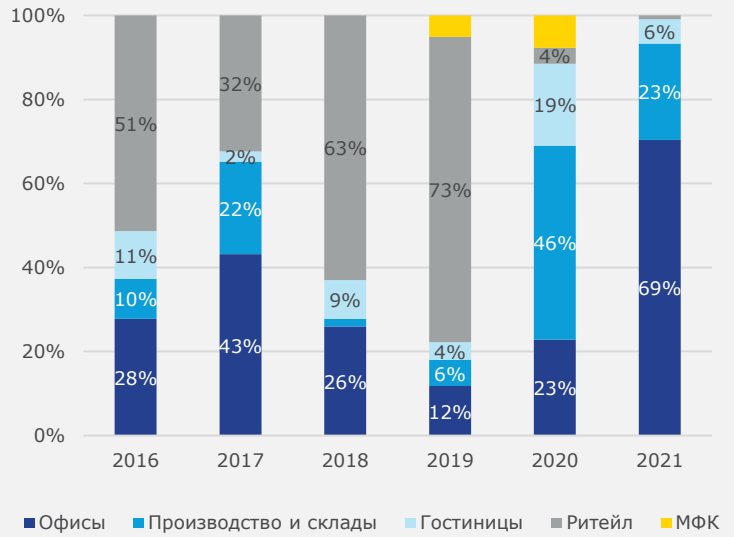
Источник: Colliers

Тип недвижимости	Наименование / Адрес	Покупатель	Площадь
Гостиницы	Courtyard by Marriott Vasilievsky / 2-я линия В.О., 61/30	Конфиденциально	16 200
Офисы	«Технополис Пулково» / Пулковское ш., 40	Корпорация «Стерх»	43 135
Офисы	«Балтийский деловой центр» / Гаккелевская ул., 21	«Россети Ленэнерго»	42 000
Офисы	Миллионная ул., 6	Холдинг «Империя»	15 100
Офисы	Медиков пр-т, 7	Холдинг «Империя»	15 000
Офисы	Миллионная ул., 5	Холдинг «Империя»	11 700
Офисы	Одоевского ул., 24	Холдинг «Империя»	9 463
Офисы	Большая Морская ул., 32	Холдинг «Империя»	2 783
Производство и склады	Логотарп Nordway / Московское ш., 161	Central Properties	107 000
Производство и склады	Логотарп M10 / Московское ш., 139	Частные лица	31 400
Производство и склады	Гипермаркет сети «Ряды» / Шафировский пр-т, 16	«Трактородеталь»	16 024

График 2

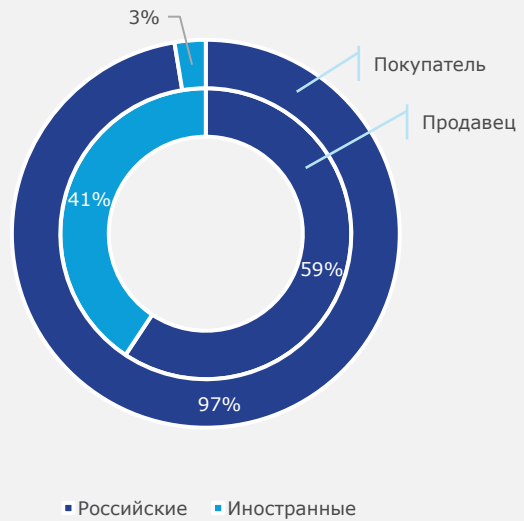
Структура инвестиций
в существующие активы:
по типам недвижимости,
% от объема транзакций

Источник: Colliers

**График 3**

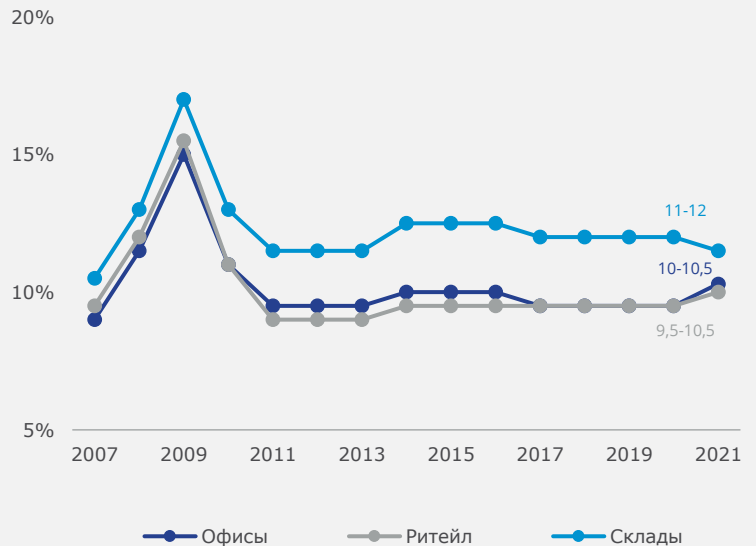
Структура инвестиций
в существующие активы:
российские / иностранные,
% от объема транзакций, 2021

Источник: Colliers

**График 4**

Динамика ставок капитализации
в Санкт-Петербурге, «прайм»

Источник: Colliers



Инвестиции в земельные участки

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Объем инвестиций в покупку земельных участков для строительства жилья и апарт-отелей в Санкт-Петербурге и ближайшей области по итогам 2021 г. достиг \$1,6 млрд, превысив в 3,2 раза показатель 2020 г.

Основным драйвером активности на рынке стало существенное наращивание капитала жилыми девелоперами на фоне высокого спроса на первичную недвижимость во время действия льготной ипотечной программы в 2020-2021 гг. Рекордный рост цен на недвижимость простимулировал интерес застройщиков к площадкам, на которых реализация жилья и апарт-отелей ранее была немаржинальной.

В Санкт-Петербурге сложилась уникальная ситуация: иногда в случае приобретения участков с коммерческим активом жилые девелоперы готовы заплатить за площадку с имеющимся на ней объектом до 25% больше, чем профильные инвесторы. Спросом пользуются площадки с расположенными на них морально устаревшими коммерческими объектами (склады, гипермаркеты, парковки, бизнес-центры, а также бывшие промышленные и инженерные объекты) в околоцентральных районах, где активно ведется редевелопмент территорий.

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Ограниченный объем нового качественного предложения и крайне низкий уровень вакантности на офисном и складском рынках Санкт-Петербурга увеличивают привлекательность строительства новых коммерческих объектов.

Складской рынок оказался самым устойчивым сегментом коммерческой недвижимости во время развития пандемии: бурный рост онлайн-торговли стал драйвером для сегмента – с начала 2021 г. было продано более 50 га в составе ключевых промышленных парков Санкт-Петербурга.

На фоне активного роста стоимости материалов и площадок для девелопмента более уверенно себя чувствуют девелоперы, обладающие собственными производственными мощностями. Также усиливается роль московских девелоперов: PNC Group продолжает активно наращивать присутствие; кроме того, на рынок вышли концерн «Русич» и ГК «Ориентир»; также свой выход в Санкт-Петербург анонсировала Radius Group.

С другой стороны, онлайн-ритейлеры и маркетплейсы все чаще прибегают к самостоятельному строительству объектов, что позволяет компаниям снижать издержки по сравнению с моделью built-to-suit.

ДЕВЕЛОПЕРЫ, СПЕЦИАЛИЗИРУЮЩИЕСЯ НА СТРОИТЕЛЬСТВЕ ЖИЛЬЯ, ДИВЕРСИФИЦИРУЮТ ПРОЕКТНЫЙ ПОРТФЕЛЬ И АНОНСИРУЮТ СТРОИТЕЛЬСТВО КОММЕРЧЕСКИХ ОБЪЕКТОВ

Так, девелопер GloraX приобрел у GHP Group землю под возведение бизнес-центра в Петроградском районе, а ГК «Красная стрела» приобрела у «Охта Групп» два здания в лофт-квартале «Скоростной», где планируется кластер деловой и торгово-развлекательной недвижимости.

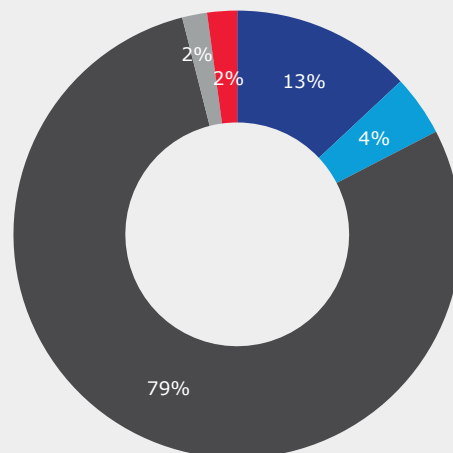
Также в 2021 г. сразу несколько компаний анонсировали формирование сети апарт-отелей: «ПСК» приобрела площадки и представила сразу три проекта под брендом Avenir, а Formula City начала формирование портфеля проектов под брендом Well.

График 5

Распределение инвестиций по типу сделок

Источник: Colliers

- Существующий объект для инвестиционных целей
- Существующий объект для собственных нужд
- Земля для строительства жилой недвижимости
- Земля для строительства объекта для собственных нужд
- Земля для строительства коммерческой недвижимости





Основные тенденции на инвестиционном рынке

Специфика петербургского рынка такова, что основной объем транзакций обычно формируют одна-две крупные сделки с качественными объектами коммерческой недвижимости, генерирующими стабильный денежный поток, — это действующие бизнес-центры с удачным месторасположением, а также торговые центры с успешной концепцией. Именно недостаточное количество такого рода сделок за период 2020-2021 гг. стало основной причиной снижения показателя объема инвестиций в существующие активы, а также сократило долю сделок с торговыми площадями с 63-73% в 2018-2019 гг. до 1-4% в 2020-2021 гг.

Сохраняющиеся пандемийные ограничения резко снизили инвестиционную активность в ряде секторов. Рост ключевой ставки ЦБ, достигшей в декабре 8,5%, стал дополнительным сдерживающим фактором для инвесторов, использующих проектное финансирование для строительства и кредиты для приобретения активов. В текущей рыночной парадигме инвестирование может быть привлекательным преимущественно в условиях покупки актива без привлечения заемных средств, а девелопмент — в случае обладания собственными производственными мощностями.

Однако за 2021 г. в Петербурге все же состоялась несколько знаковых продаж офисных объектов и складских комплексов. К примеру, компания «Россети Ленэнерго» завершила сделку по приобретению примерно 80% площадей в составе бизнес-центра в Приморском районе города — это крупнейшая сделка с конечным пользователем по покупке качественного офисного объекта за всю историю петербургского рынка.

Есть также ряд интересных сделок, находящихся на финальной стадии: Malltech согласовала в ФАС покупку 100% долей в уставном капитале ООО «Жемчужная Плаза» (SRV), которое владеет одноименным торговым центром на Петергофском шоссе, а также несколько офисных объектов, приобретаемых компаниями для собственных нужд.

Закрытие или анонсирование закрытия ряда крупных сделок к концу 2021 г. показало, что интерес инвесторов остается высоким, однако, несмотря на активизацию спроса на качественные объекты коммерческой недвижимости, текущий рынок характеризуется дефицитом активов, экспонирующихся на рынке по привлекательным для инвесторов ценам, что ограничивает объем и число закрытых сделок.

Дополнительный объем спроса удовлетворяется на торгах, где предлагается непрофильное и неиспользуемое имущество госкорпораций, готовых к реструктуризации своих портфелей недвижимости. На фоне сформировавшегося дефицита предложения стабилизированных активов по привлекательной цене и площадок для девелопмента в центральных районах города, девелоперы все чаще приобретают объекты с имеющимся потенциалом роста доходности, однако требующие реконструкции/реновации. На такие объекты пришлось пятая часть от количества реализованных площадок для девелопмента. Ревелопмент и реконструкция данных объектов позволяют вернуть активы в деловой оборот и сформировать качественный проект.

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, MСIM
Региональный директор
+7 495 258 5151
Olga.Bakulina@colliers.com

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

Copyright © 2022 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.