

I полугодие 2022 г.

ИНВЕСТИЦИИ

Россия | Санкт-Петербург

122.3354

108.365

100.6

0.4251

99.3554

110.658

Таблица 1
Основные индикаторы рынка

Источник: Nikoliers

	П1 2020	П1 2021	П1 2022
Общий объем инвестиций, \$ млн	316*	1391	570
в существующие активы, \$ млн	124	230	334
в земельные участки, \$ млн	191	1161	236

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

	П1 2020	П1 2021	П1 2022
Офисная недвижимость	9–10	10–10,5	10–11
Торговая недвижимость	9–10	9,5–10,5	10–11
Складская недвижимость	11,5–12,5	11–12	11–13

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

Основные итоги

По итогам первого полугодия 2022 г. общий объем инвестиций в недвижимость Санкт-Петербурга, включая приобретение земельных участков и девелоперских проектов, составил \$570 млн, что в 2,5 раза меньше результата за аналогичный период 2021 г.

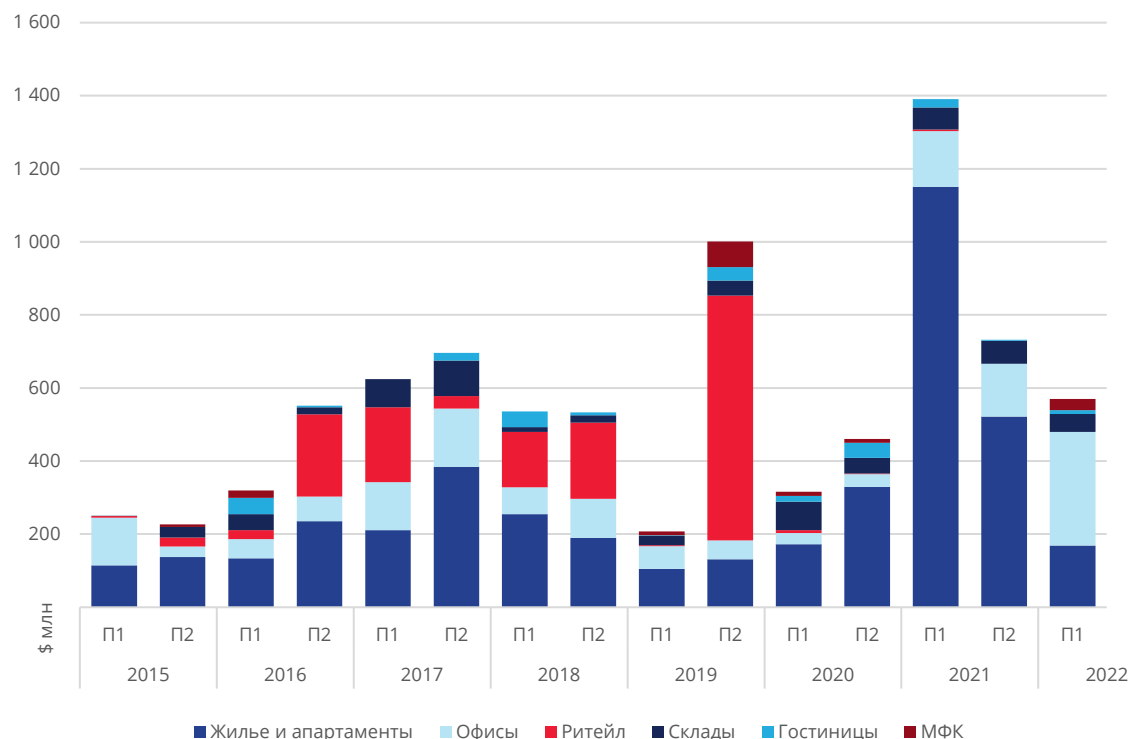
Хотя в 2020-2021 гг. в структуре распределения инвестиций лидировал сегмент площадок под девелопмент, в 2022 г. ситуация радикально изменилась.

Многие девелоперы сейчас заняли выжидательную позицию, из-за чего объем инвестиций в земельные участки по итогам I полугодия 2022 г. снизился до \$236 млн с \$1161 млн за аналогичный период 2021 г.

Вместе с тем с появлением интересного предложения растет активность инвесторов в сегменте инвестиций в существующие активы: по итогам первого полугодия 2022 г. показатель оказался сопоставим с результатом всего 2021 г. (\$334 млн).

График 1
Динамика объема инвестиций

Источник: Nikoliers



Инвестиции в существующие активы

Уход с рынка международных компаний, укрепление рубля и снижение ключевой ставки ЦБ позволяют российским инвесторам приобретать объекты институционального качества и расширять свои портфели недвижимости.

По итогам первого полугодия 2022 г. доминирующая доля транзакций пришлась на инвестиции в существующие активы — 59%, или \$334 млн, что сопоставимо с показателем за весь 2021 год (\$367 млн). При этом активными были все категории инвесторов — и институциональные, и конечные пользователи, а также небольшие инвесторы, которые призраивают денежные средства в объекты для реконструкции.

Офисный сегмент остается наиболее привлекательным для инвесторов (94% от объема вложений в существующие активы, или 55% от общего объема инвестиций в регионе).

На складской и гостиничный сегменты пришлось по 3% от общего объема инвестиций. Немногочисленные игроки готовы сейчас рассматривать покупку гостиничных и торговых объектов, даже с дисконтом к прежним ценовым уровням, однако в последнее время мы видим ряд сделок в гостиничном секторе, а также активный интерес к зданиям для реконструкции — проекты и объекты небольшого объема в центральных локациях продолжают пользоваться спросом со стороны компаний, развивающих сети апарт-отелей и мини-отели среднего ценового сегмента. Так, отельная группа «Введенский» завершила покупку отеля «Деметра» на улице Восстания, 44, а новый собственник бизнес-центра на улице Марата, 92 реконструирует его под гостиницу или апарт-отель.

График 2
Динамика объема инвестиций
в существующие активы

Источник: Nikoliers

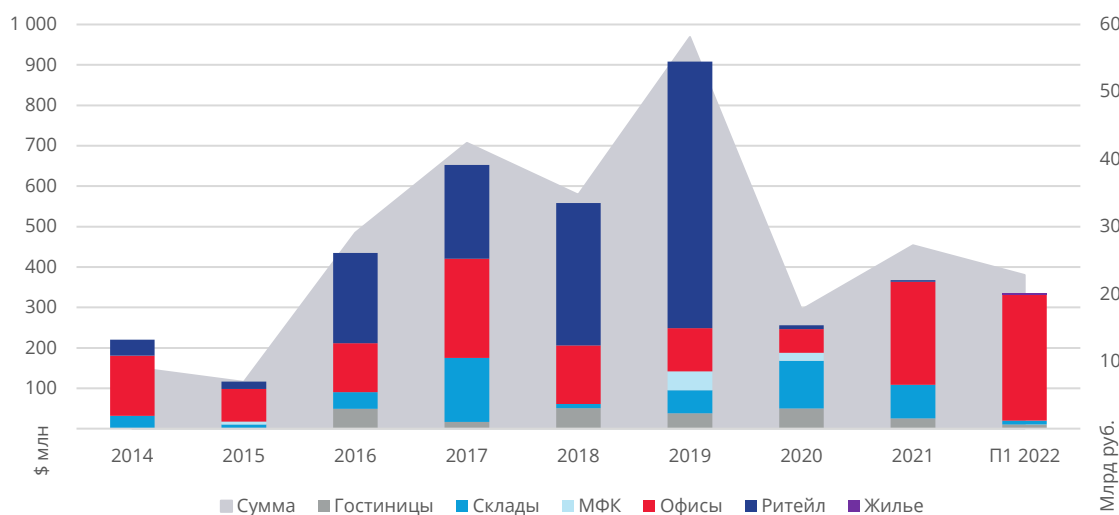


Таблица 2
Ключевые сделки по приобретению
существующих активов первого полугодия 2022 г.

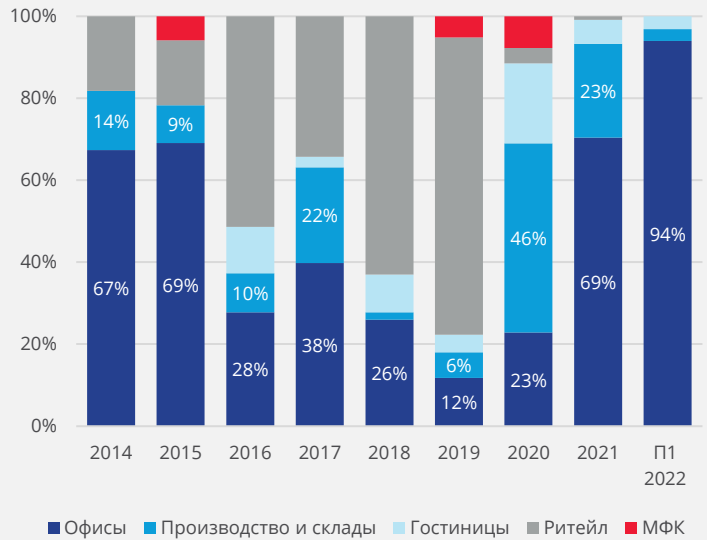
Источник: Nikoliers

Тип	Наименование	Адрес	Покупатель	Площадь
Офисный	БЦ «Кантемировский»	Аптекарская наб., 12	Huawei	50 000
Офисный, портфель	БЦ Trinity Place БЦ «Электро»	наб. Адмирала Лазарева, 22 Московский пр-т, 156	Группа частных инвесторов	39 508 19 410
Склад	Оптотуб «Ряды»	Пулковское ш.	«Рольф»	16 078
Офисный	БЦ на ул. Даля	ул. Даля, 10	«Электрон»	16 000
Офисный	БЦ «Президент»	Ушаковская наб., 5	«Первый Бит»	5 700
Офисный	БЦ «Нобель»	Пироговская наб., 21	«Петрович»	5 500
Офисный	БЦ «Аквалина»	ул. Двинская, 3	Частный инвестор	5 100
Отель	Арт-отель «Деметра»	ул. Восстания, 44	«Отель Введенский»	4 000
Офисный	БЦ «Премьер»	Щербаков пер., 17/3	«Прогресс»	2 300

График 3

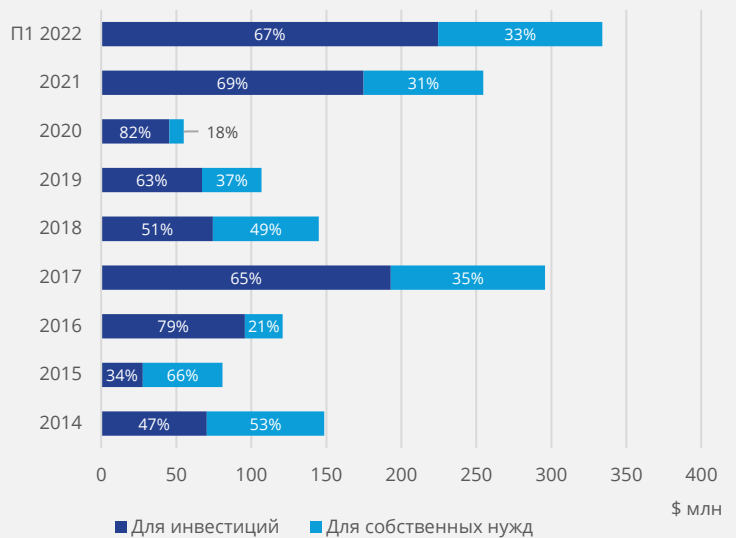
Структура инвестиций в существующие активы: по типам недвижимости, % от объема транзакций

Источник: Nikoliers

**График 4**

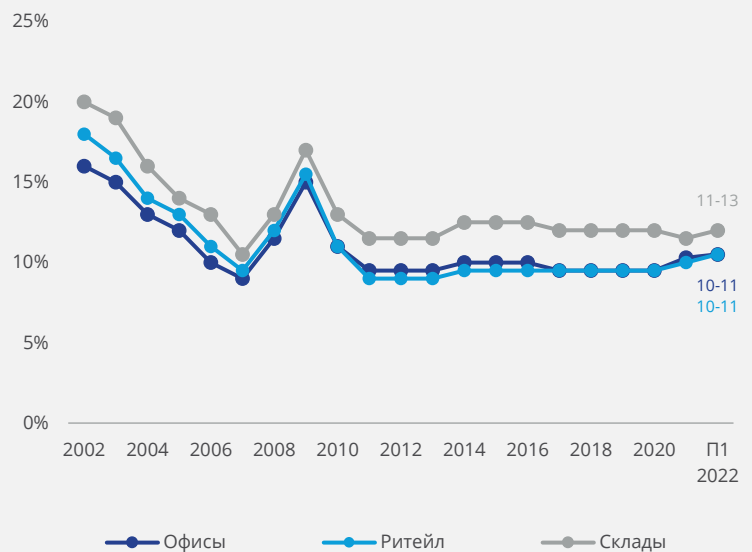
Распределение инвестиций по типу использования активов

Источник: Nikoliers

**График 5**

Динамика ставок капитализации в Санкт-Петербурге, «прайм»

Источник: Nikoliers



Инвестиции в земельные участки

В 2022 г. снижение девелоперской активности на земельном рынке прогрессирует, с одной стороны, на фоне активного удовлетворения спроса в 2020-2021 гг., с другой — на фоне неблагоприятной геополитической ситуации и экономической неопределенности.

По итогам первых шести месяцев 2022 г. застройщики суммарно инвестировали \$236 млн в приобретение земельных участков. Сделки с покупкой площадок для жилого девелопмента составили 70% этого объема, или \$166 млн. Для сравнения, в первом полугодии 2021 г. объем инвестиций в приобретение земельных участков достигал \$1,1 млрд.

Удорожание банковского финансирования, особенно бридж-кредитования, нарушение цепочек поставок, динамичный рост стоимости и дефицит стройматериалов и рабочей силы заметно охладил земельный рынок. Многие жилищные девелоперы находятся в ожидании стабилизации экономики и скорейшего восстановления продаж. Сейчас девелоперы активно ищут альтернативные варианты финансирования проектов, а ряд игроков диверсифицирует портфель и берет паузу для пересмотра своих проектов. Возвращение спроса к прежним уровням во многом будет зависеть от результатов работы программы льготной ипотеки. Тогда девелоперы смогут более уверенно прогнозировать ценообразование и экономику новых проектов и вернуться к приобретению земельных участков.

График 6
Распределение инвестиций по типу сделок

Источник: Nikoliers



Ключевыми сделками по продаже земельных участков под коммерческую функцию стали приобретение компанией «Эталон» площадки под строительство логистического парка в составе портфеля компании YIT, а также покупка на торгах «Городской инновационно-лизинговой компанией» участка «Юлмарта» вблизи Пискаревского проспекта.

На фоне роста предложения стрессовых объектов, продающихся на торгах, сохраняется тренд на приобретение небольших активов, которые требуют реконструкции или подходят для редевелопмента. Обычно стоимость таких лотов составляет до \$5 млн, а расположенные на площадках здания подходят для размещения небольших офисов или апартаментов.

В целом редевелопмент и реконструкция объектов позволяют вернуть данные активы в деловой оборот и сформировать качественный объект недвижимости.



Основные тенденции на инвестиционном рынке

На данный момент рынок инвестиций находится под влиянием ухода иностранных компаний из России. Вместе с появлением интересного предложения растет и активность покупателей. Около 46% от количества сделок произошли с участием иностранных продавцов. За последние три месяца ряд компаний приняли решение уйти с рынка России. Среди примеров — сеть ресторанов «Макдоналдс», финский концерн YIT и шведский девелопер Bonava, финские S-Group (Sokos Hotels, супермаркеты Prisma) и хлебоуличный холдинг Fazer, британская инвестиционная компания GHP Group, транспортно-логистическая компания Maersk и другие. Многие компании уже начали распродавать объекты и портфели или анонсировали продажу активов, другие планируют уйти с рынка после завершения текущих проектов или передают активы в доверительное управление российским подразделениям, с целью избежания попадания под санкции.

Доля иностранного капитала в объеме инвестиций в первом полугодии 2022 г. составила всего 12% за счет сделки, согласованной еще в конце 2021 г. Как минимум до конца года участие иностранных покупателей в структуре инвестиций будет крайне низким.

Динамика инвестирования до конца 2022 г. будет зависеть от экономических и внешнеполитических факторов, в том числе от усиления либо ослабления санкционного давления, а также отказа новых компаний от работы в России. Кроме того, позитивным фактором динамики инвестирования во втором полугодии 2022 г. будет снижение ключевой ставки до уровня начала года: если весной 2022 г. инвестиционные сделки совершались только за счет собственных средств, то сейчас ключевая ставка в 9,5% позволяет рассматривать приобретение объектов с привлечением банковского финансирования, что значительно расширяет круг потенциальных покупателей.

Мы ожидаем, что до конца 2022 г. многие объекты, выставленные на продажу, найдут новых владельцев. Лидирующим останется офисный сегмент, также мы ожидаем новые сделки в торговом и гостиничном сегментах.

Контакты

РЫНКИ КАПИТАЛА

Станислав Бибик
Партнер
+7 495 258 5151
Stanislav.Bibik@nikoliers.ru

Анна Сигалова
Директор, Санкт-Петербург
+7 812 718 3618
Anna.Sigalova@nikoliers.ru

ИССЛЕДОВАНИЯ

Вероника Лежнева
Директор
+7 495 258 5151
Veronika.Lezhneva@nikoliers.ru

Алина Базаева
Старший аналитик
+7 812 718 3618
Alina.Bazaeva@nikoliers.ru

МАРКЕТИНГ И PR

Ольга Бакулина, МСМ
Региональный директор
+7 495 258 5151
Olga.Bakulina@nikoliers.ru

Анна Сабина
Директор, Санкт-Петербург
+7 812 718 3618
Anna.Sabinina@nikoliers.ru



www.nikoliers.ru



123112 Москва

Пресненская наб., 10
БЦ «Башня на Набережной», Блок С, 52 этаж
Тел. +7 495 258 51 51
moscow.news@nikoliers.ru

191186 Санкт-Петербург

Волынский пер., д. 3
БЦ «Сенатор»
Тел. +7 812 718 36 18
spb.reception@nikoliers.ru

Copyright © 2022

Данный отчет является общим исследованием рынка недвижимости и основан на собственных или предоставленных нам материалах, которые мы принимаем как достоверные. Мы полагаемся на их точность, полноту и согласованность, и не проводим дополнительных исследований для подтверждения указанных данных, а также не принимаем на себя ответственность за любые неточности или ошибки. Мы будем признательны, если Вы сообщите нам о таких ошибках для оперативного редактирования информации. Nikoliers не несет никакой ответственности за ущерб или убытки, возникшие по причине неточностей или некорректности информации, содержащейся в данном отчете.