

Обзор инвестиционного рынка Санкт-Петербурга

Основные итоги I квартала

Общий объем инвестиций в недвижимость Санкт-Петербурга (включая земельные участки) за I квартал 2016 г. составил \$99 млн, что сопоставимо с показателями первого квартала и среднеквартальным результатом предыдущего года – \$114 млн и \$122 млн соответственно. Данное снижение обусловлено в первую очередь отсутствием сделок по покупке земельных участков под строительство жилой недвижимости, доля которых в 2015 г. составляла 48% от общего объема инвестиционных сделок.

В I квартале текущего года наблюдалось перераспределение инвестиций по типу сделок, при котором основной инвестиционный поток был направлен на приобретение существующих объектов для инвестиционных целей и объектов под собственные нужды. Стоит заметить, что спрос на действующие объекты в процентном соотношении увеличился почти вдвое в сравнение со средним показателем 2015 г.

Показатели транзакций на рынке земельных участков для дальнейшего девелопмента в первом квартале остались низкими. Единственной крупной сделкой с землей для девелопмента коммерческой недвижимости стала покупка структурами компании «Газпром» 25 га под строительство логистического комплекса в индустриальном парке «Лесное».

Преобладающая доля рынка по-прежнему состоит из локальных инвесторов. Однако доля иностранных инвестиций в начале 2016 г. составила 38% против 31% в IV квартале предыдущего года и против среднего показателя в 9% за 2015 г.

Индикаторы инвестиционного рынка по итогам I кв. 2016	
ПОКАЗАТЕЛЬ	ЗНАЧЕНИЕ
Общий объем инвестиций, млн долл.	99
Объем инвестиционных сделок, млн долл.	80
Объем инвестиций с землей, млн долл.	2,5
Объем owner-occupied сделок, млн долл.	16,5

Источник: Colliers International

Распределение инвестиций по типу сделок в I квартале 2016



Источник: Colliers International

Инвестиции по секторам

Объем классических инвестиционных сделок в I квартале 2016 г. составил \$80 млн – около 80% от общего количества инвестиций (в том числе сделок по покупке земли, объектов будущего редевелопмента и объектов под собственные нужды). При этом существенная доля инвестиций гостиничного сектора на фоне других секторов сформирована полной консолидацией отеля W St. Petersburg одним из его владельцев. Наиболее крупной сделкой офисного сектора стала покупка Концерном «Питер» офисов Лениздата.

В складском и торговом сегментах было закрыто две сделки с привлечением иностранного капитала. В первом случае речь идет о покупке складского комплекса «Шушары», который является частью приобретенного американской инвестгруппой Blackstone логистического портфеля компании Immofinanz общей площадью около 1 млн м², основные объекты которого расположены за пределами России. В торговом сегменте была закрыта сделка по приобретению финским концерном Kesko гипермаркета «Метрика» (площадь здания – 15 000 м²) для усиления позиций на российском рынке – приобретенное здание будет реконструировано под DIY гипермаркет K-Rauta. Остаточная активность торгового сектора в первом квартале была обусловлена несколькими среднemasштабными сделками купли-продажи автоцентров в связи с заявленным банкротством компании-владельца.

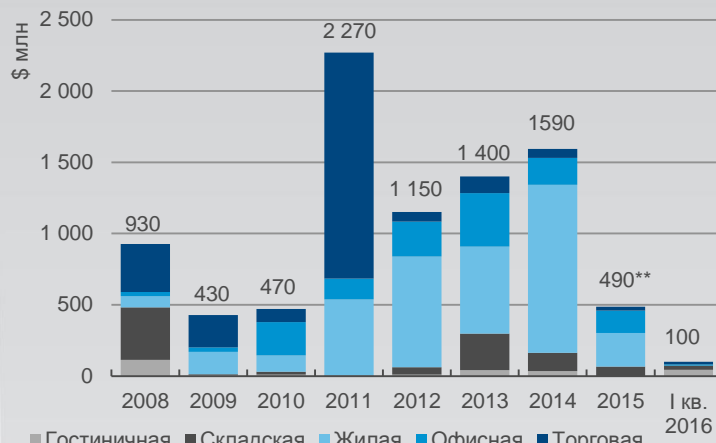
Тенденции и прогнозы

Основной интерес на рынке инвестиций Санкт-Петербурга на начало года был сконцентрирован на офисном, торговом и индустриальном рынках. Предрасположенность офисных арендаторов к покупке занимаемых площадей может способствовать увеличению объемов инвестиций в данном сегменте.

Поправки в закон «О стратегических инвестиционных проектах, стратегических инвесторах и стратегических партнерах Санкт-Петербурга», принятые в I квартале 2016 г., могут послужить позитивным сигналом для инвесторов и способствовать увеличению транзакций на рынке новых девелоперских проектов.

Кроме того, на рынке начали появляться интересные институциональные активы для приобретения. В течение года мы ожидаем закрытия ряда сделок объемом свыше 1,5 млрд рублей каждая. Принимая во внимание небольшое количество сделок купли-продажи за последние годы, одиночная сделка может существенно повлиять на итоговый объем денежных инвестиций в Санкт-Петербурге.

Динамика объема инвестиций по секторам*

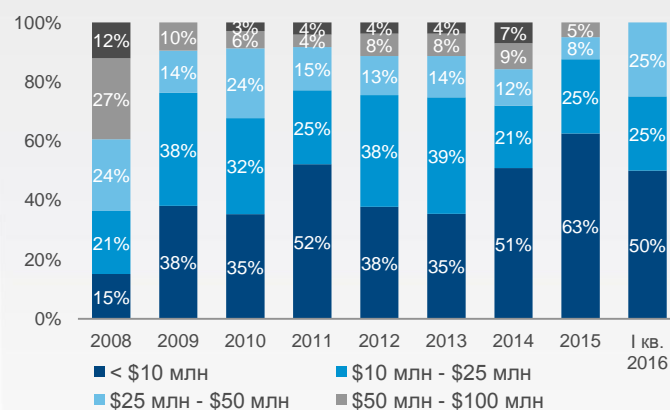


* - включая прямые и не прямые сделки с землей и объектами редевелопмента
** - данные по объему инвестиций за 2015 год пересчитаны

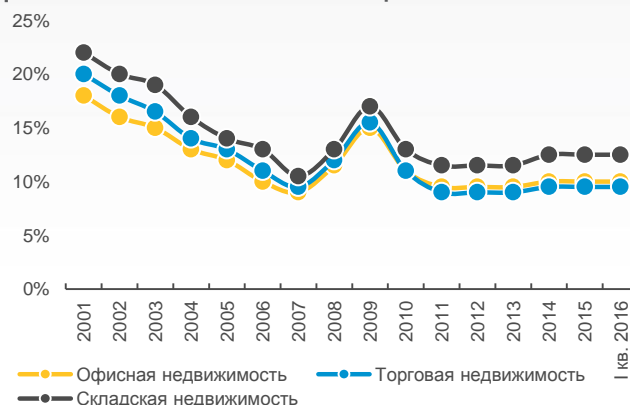
Структура инвестиций: российские / иностранные инвесторы, %



Распределение количества сделок по объему транзакции, %



Динамика ставок капитализации*



* Для объектов класса «прайм», сданных в аренду по рыночным условиям
Источник: Colliers International

554 офиса в 66 странах на 6 континентах

США: **153**

Канада: **34**

Латинская Америка: **24**

Тихоокеанский регион,

Азия: **231**

Европа, Ближний восток,

Африка: **112**

\$2,5

млрд

годовой доход

185,8

млн м²

в управлении

16 000

профессионалов

Colliers International Россия

123317 Москва

Пресненская набережная, д. 10

БЦ «Башня на Набережной», блок С, 52-й этаж

Тел. +7 495 258 51 51

191186 Санкт-Петербург

Волынский пер., д. 3

БЦ «Северная Столица»

Тел. +7 812 718 36 18



colliers.ru

Николай Казанский

Управляющий партнер

nikolay.kazanskiy@colliers.com

Владимир Сергунин

Партнер

vladimir.sergunin@colliers.com

Станислав Бибик

Партнер, исполнительный директор департамента рынков капитала

stanislav.bibik@colliers.com

Анна Никандрова

Партнер, региональный директор департамента торговой недвижимости

anna.nikandrova@colliers.com

Маргарита Аристархова

Региональный директор департамента управления недвижимостью

margarita.aristarkhova@colliers.com

Амель Джерруди

Региональный директор департамента управления проектами и контроля строительства

amel.djerroudi@colliers.com

Вера Зименкова

Региональный директор департаментов по работе с корпоративными клиентами и

офисной недвижимости

vera.zimenkova@colliers.com

Андрей Косарев

Генеральный директор, офис в Санкт-Петербурге

andrey.kosarev@colliers.com

Владислав Николаев

Региональный директор департамента стратегического консалтинга

vladislav.nikolaev@colliers.com

Дмитрий Романов

Региональный директор департамента оценки

dmitry.romanov@colliers.com

Элеонора Богданова

Директор по развитию бизнеса складского и индустриального направления

eleonora.bogdanova@colliers.com

Кермен Мастиев

Директор отдела продаж офисной недвижимости

kermen.mastiev@colliers.com

Франсуа Нонненмашер

Директор департамента представления интересов арендаторов

francois.nonnenmacher@colliers.com

Екатерина Подлесных

Руководитель департамента street retail по России

ekaterina.podlesnykh@colliers.com

Екатерина Фонарева

Директор департамента жилой недвижимости

ekaterina.fonareva@colliers.com

Саян Цыренов

Директор департамента рынков капитала

sayan.tsyrenov@colliers.com

Ольга Козлитина

Региональный директор департамента маркетинга и PR

olga.kozlitina@colliers.com

Вероника Лежнева

Директор департамента исследований

veronika.lezhneva@colliers.com

Colliers International Group Inc. (Nasdaq: CIGI, TSX: CIG) является мировым лидером в области коммерческой недвижимости. Компания насчитывает более чем 16 000 профессионалов, работающих в 554 офисах в 66 странах мира. Специалисты Colliers предоставляют полный комплекс профессиональных консалтинговых и агентских услуг арендаторам, владельцам коммерческой недвижимости и инвесторам по всему миру. Услуги включают в себя брокеридж, глобальные решения для корпоративных клиентов, инвестиционные продажи, управление проектами и эффективное планирование рабочего пространства, управление недвижимостью и активами, консалтинг, оценку, а также специализированные исследования рынка. Colliers International уже 10 лет подряд входит в рейтинг «100 лучших аутсорсинговых компаний мира (The Global Outsourcing 100)» по версии Международной ассоциации профессионалов аутсорсинга (IAOP), что является уникальным случаем на рынке консалтинговых услуг в сфере недвижимости. Согласно последнему исследованию The Lipsey Company и журнала National Real Estate Investor, Colliers International входит в тройку самых узнаваемых в мире брендов на рынке коммерческой недвижимости.

Деятельность Colliers International в России началась в 1994 году, на сегодняшний день в офисах в Москве и Санкт-Петербурге работает более 250 сотрудников. Компания является членом «Ассоциации менеджеров России», Российской гильдии управляющих и девелоперов (РГУД), Российского Совета по экологическому строительству, Российского Совета Торговых Центров (PCTC), а также Ассоциации Менеджеров России.

Copyright © 2016 Colliers International.

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



Accelerating success.