

Итоги 2022 г.

РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ

Россия
Санкт-Петербург

99.3554

108.365

122.3354

100.6

0.4251

Таблица 1. Основные индикаторы рынка
Источник: *Nikoliers*

	2019	2020	2021	2022
Общий объем инвестиций* , \$ млн	1 231	779	2 110	1 659
в существующие активы, \$ млн	908 ▲	258 ▼	367 ▲	516 ▲
в земельные участки, \$ млн	323 ▼	522 ▲	1 743 ▲	1 143 ▼
Ставки капитализации в Санкт-Петербурге, «прайм», %				
Офисная недвижимость	9–10	9–10	10–10,5	10–11
Торговая недвижимость	9–10	9–10	9,5–10,5	10–11
Складская недвижимость	11,5–12,5	11,5–12,5	11–12	11–13

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

Основные итоги

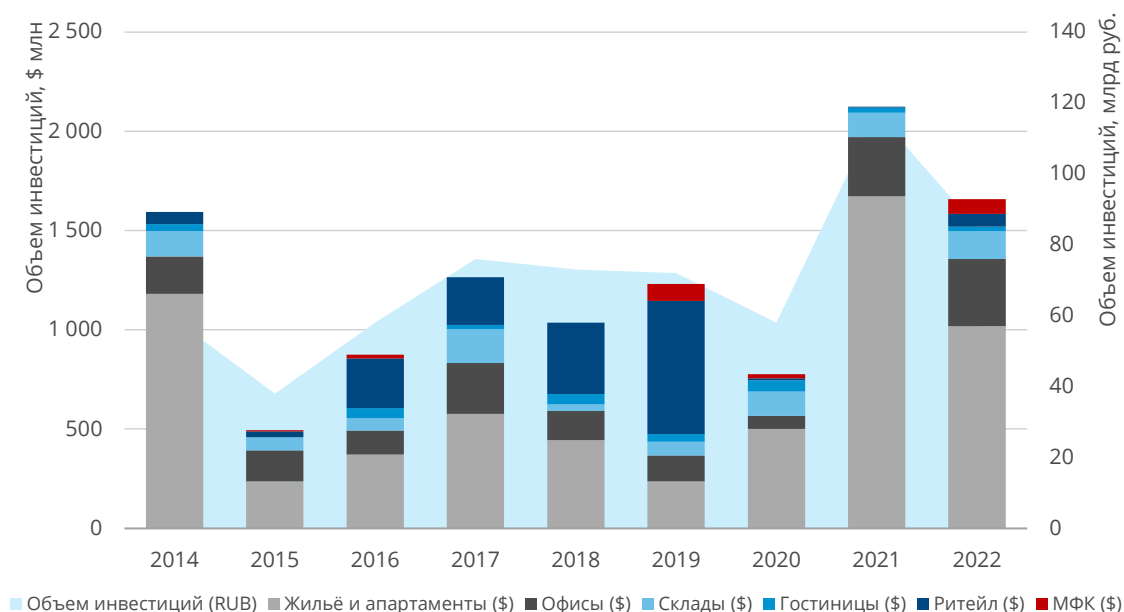
Общий объем инвестиций в недвижимость Санкт-Петербургской агломерации, включая приобретение земельных участков, по итогам 2022 г. составил около \$1,66 млрд.

Структура распределения инвестиций в последние три года заметно скорректировалась в сторону лидерства сегмента площадок для строительства и редевелопмента — объем инвестиций в такие активы по итогам 2022 г. составил более \$1,14 млрд. Несмотря на некоторое снижение инвестиционной активности со стороны девелоперов в первой половине года, за 2022 г. в площадки под строительство жилья и апартаментов они инвестировали более \$1,09, а совокупная площадь приобретенных земельных участков составила более 1,5 тыс. га.

Вместе с тем с появлением качественного предложения растет активность инвесторов в сегменте инвестиций в существующие активы: за 2022 г. в объекты коммерческой недвижимости инвесторы вложили около \$516 млн, что на 41% больше, чем за 2021 г.

За год в регионе состоялось несколько знаковых сделок по продаже качественных объектов, в том числе при участии иностранных игроков. Так, финская SRV Group реализовала ТРЦ «Охта Молл», американская Ford Motor Company — автозавод «Соллерс Форд», а британская GHP Group продала портфель бизнес-центров класса А, включающий объекты Trinity Place и Electro.

**Санкт-Петербургская агломерация – территория г. Санкт-Петербург и прилегающие территории Ленинградской области.

График 1. Динамика объема инвестиций с распределением по секторам (вкл. инвестиции в земельные участки для девелопмента)
Источник: *Nikoliers*

Инвестиции в существующие активы

Рынок инвестиций в существующие активы показал оживление в сравнении с итогами последних двух лет — объем транзакций по отношению к 2021 г. увеличился на 41%, составив \$516 млн. За счет волатильности валюты, в рублях увеличение наблюдалось в меньшей степени (+25%) и составило 34,1 млрд руб.

В 2022 г. основная доля (66%) в объеме инвестиций в коммерческую недвижимость пришла с сделки с офисами — \$339 млн. Совокупно было реализовано более десятка качественных офисных активов, причем покупателями выступали как профессиональные инвесторы, так и непрофильные игроки, приобретающие активы в инвестиционных целях и для собственных нужд. В условиях ожидаемой высокой инфляции депозиты и облигации не смогут полностью защитить компании от обесценивания средств, в то время как недвижимость, с учетом доходности, индексации аренды и роста капитализации, сможет защитить капитал от инфляции.

Еще порядка \$96 млн (19%) составили вложения в производственные и складские объекты. На фоне роста стоимости финансирования и строительства компании всё чаще рассматривают покупку корпуса или части блоков в составе крупного комплекса для собственных нужд.

Что касается покупок в инвестиционных целях, в последние два года особую активность проявляют ЗПИФ, которые приобретают качественные активы, реализованные девелоперами для федеральных розничных сетей и ключевых торговых площадок — маркетплейсов, а также логистических компаний, обеспечивающих их деятельность. Так, компания «Современные фонды недвижимости» купила склад, построенный в логистическом комплексе «PNK парк Шушары-3», который арендует Ozon.

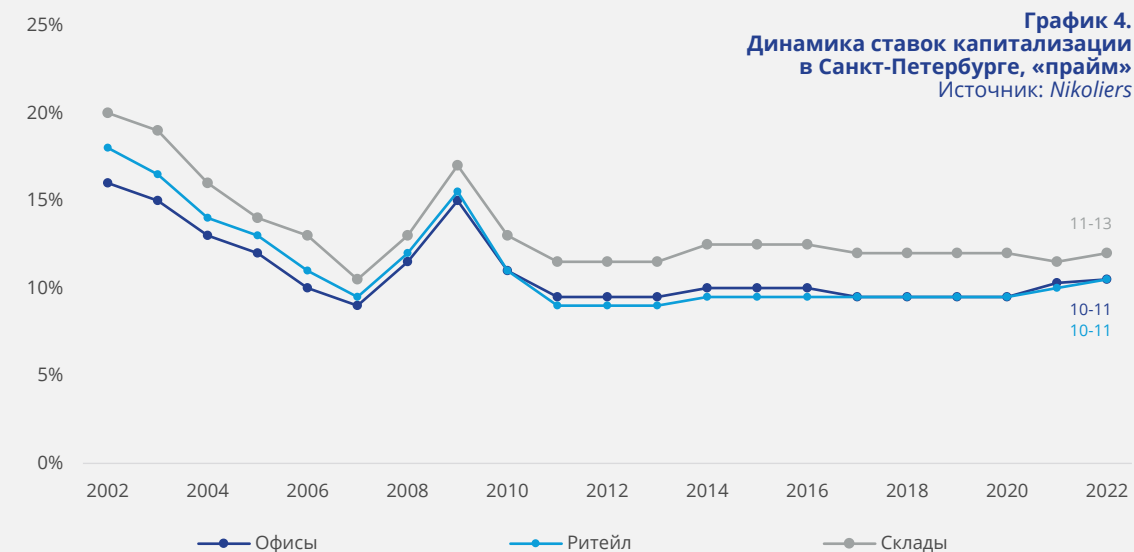
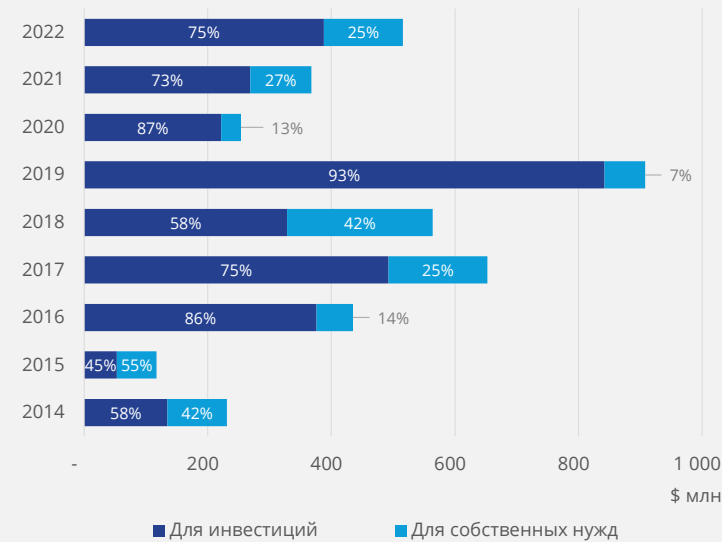
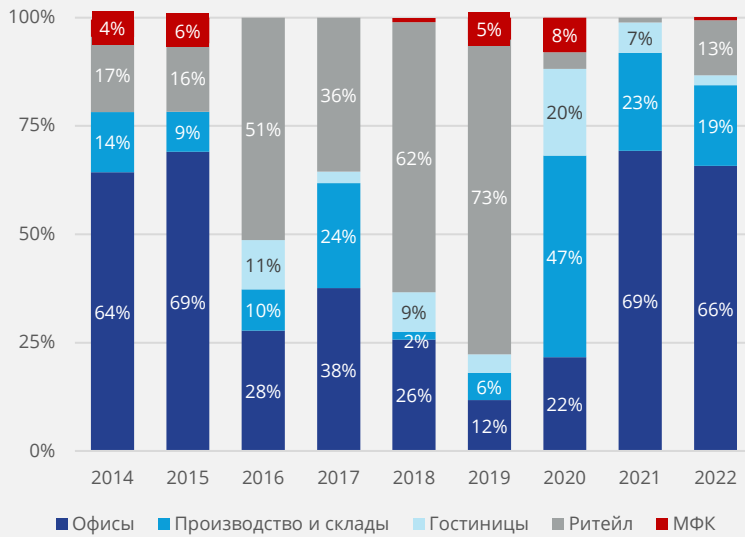
Немногочисленные инвесторы готовы сейчас рассматривать покупку гостиничных и торговых объектов, даже с дисконтом к прежним ценовым уровням. Для потенциальных сделок сложность в том, что торговые объекты находятся в турбулентной ситуации из-за падения трафика и роста вакантных площадей на фоне приостановки работы иностранных брендов, а гостиничные — из-за ограниченного внешнего турпотока и снижения MICE-активности.

Однако ряд сделок в гостиничном и торговом секторах все-таки был совершен, а на рынке наблюдается 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, ориентированных на внутренний туризм.

Таблица 2. Ключевые сделки по приобретению существующих активов в 2022 г.

Источник: *Nikoliers*

Сектор	Наименование	Адрес	Покупатель	Площадь
Ритейл	ТРЦ «Охта Молл»	Брантовская дорога, 3	«Проспект Групп»	148 000
Склады	СК в «PNK парк Шушары – 3»	Московское ш. 145	«Современные фонды недвижимости»	60 000
Офисы	БЦ «Кантемировский»	Аптекарская наб., 12	Huawei	50 000
Офисы, портфель	БЦ Trinity Place	наб. Адмирала Лазарева, 22	Группа частных инвесторов	39 508
	БЦ «Электро»	Московский пр-т, 156		19 410
Склады	Оптоклуб «Ряды»	Пулковское ш.	«Рольф»	16 078
Офисы	БЦ на ул. Даля	ул. Даля, 10	«Электрон»	16 000
Офисы	БЦ «Президент»	Ушаковская наб., 5	«Первый Бит»	5 700
Офисы	БЦ «Нобель»	Пироговская наб., 21	«Петрович»	5 500
Офисы	БЦ «Аквалина»	ул. Двинская, 3	Частный инвестор	5 100
Гостиницы	Арт-отель «Деметра»	ул. Восстания, 44	«Отель Введенский»	4 000
Офисы	БЦ «Премьер»	Щербаков пер., 17/3	«Прогресс»	2 300



Инвестиции в земельные участки

В начале года инвестиционная активность девелоперов ожидаемо снизилась. Основными вызовами для строительных компаний стали экономическая неопределенность, перестройка цепочек поставок и рост стоимости логистики, дефицит стройматериалов и рабочей силы, а также динамичный рост ключевой ставки ЦБ и, как следствие, — стоимости проектного финансирования.

Летом на рынке произошло оживление. Смягчение денежно-кредитной политики и рост популярности субсидированных ипотечных программ от застройщиков, поддерживающих спрос, в совокупности с рекордными объемами ввода и раскрытием эскроу-счетов позволили девелоперам активно пополнять земельные банки и инвестировать средства в новые проекты. В 2023 г. активность девелоперов на земельном рынке будет полностью зависеть от потребительских настроений и мер государственной поддержки, оказываемых строительной отрасли.

Объем инвестиций в площадки под строительство жилья и апартаментов за 2022 г. снизился на треть, составив \$1,09 млрд, тогда как совокупная площадь приобретенных земель, наоборот, показала значительный рост — более 1,5 тыс. га, что на 77% выше показателя 2021 г.

Такое снижение объема инвестиций при увеличении совокупной площади приобретаемых земельных участков связано с повышенным спросом на землю за периферии города и в области. Более 80% от купленных в 2022 г. земель находятся за пределами КАДа — более низкая стоимость квадратного метра подобных площадок под девелопмент позволяет сделать демократичным чек сделки в таких локациях.

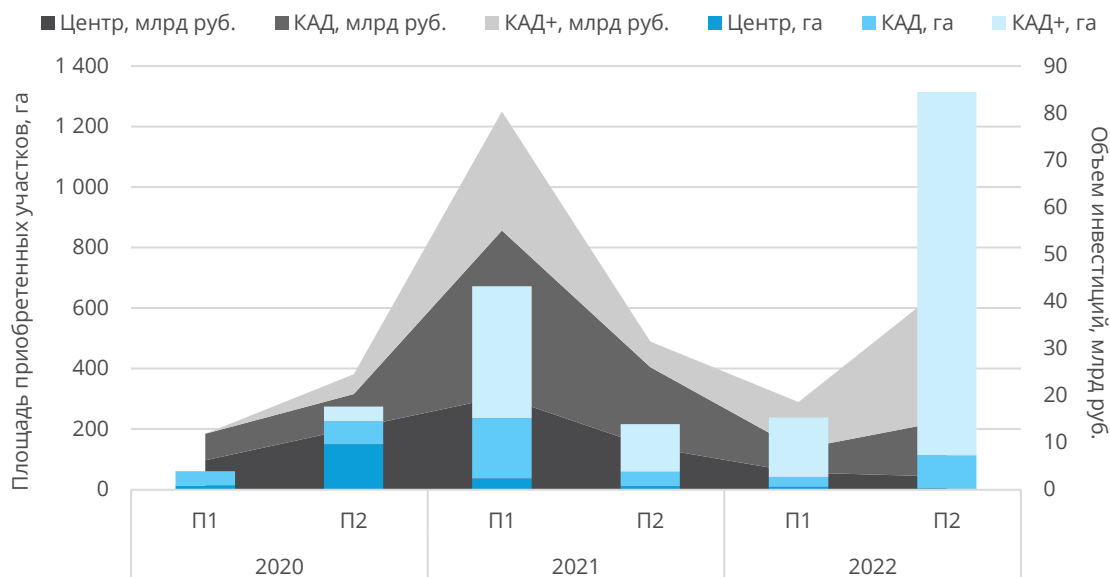
Повышенную инвестиционную активность на рынке Санкт-Петербургской агломерации проявляли крупные федеральные игроки с большими мощностями и собственными технологиями, специализирующиеся на комплексном освоении территорий и строительстве массового жилья, активно наращивающие экспансию в регионе (А101, «Самолет», ФСК, «Страна Девелопмент» и др.).

Финансовая устойчивость, наличие собственных производств, проектных, подрядных и отделочных компаний при реализации масштабных проектов, позволяют загружать мощности данных компании на несколько лет вперед и создавать мультиформатные проекты комплексного освоения территории, что значительно ускоряет реализацию крупных и априори долгосрочных проектов, а также позволяет застройщику предлагать покупателям обширную инфраструктуру в сочетании с привычными атрибутами загородной жизни и более доступными ценами.

Участки под такие проекты на территории города внутри КАД практически отсутствуют, за исключением зон, предполагающих редевелопмент и внесение соответствующих поправок в генеральный план города. Именно поэтому территории перспективного развития региона — периферийные земельные массивы Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

График 5. Динамика объема инвестиций в земельные участки по зонам*

Источник: *Nikoliers*



*Центр (Центральный, Адмиралтейский, Василеостровский и Петроградский районы), КАД (локации в пределах КАД), КАД+ (локации за пределами КАД).

Основные тенденции и прогнозы на 2023 г.



Специфика петербургского рынка такова, что основной объем транзакций с существующими активами 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.

Уход международных компаний, фокус на импортозамещение и активное вовлечение локальных игроков, в том числе компаний из дружественных стран, укрепление рубля и снижение ключевой ставки ЦБ во втором полугодии 2022 г. позволили российским инвесторам приобретать объекты институционального качества и расширять свои портфели недвижимости.

Если в начале года на фоне ужесточения денежно-кредитной политики инвестиционные сделки совершались только за счет собственных средств, то сейчас ключевая ставка в 7,5% позволяет рассматривать приобретение объектов с привлечением банковского финансирования, что значительно расширяет круг потенциальных покупателей: активными в 2022 г. являлись все категории российских инвесторов — и институциональные, и непрофильные игроки, и конечные пользователи, а также небольшие инвесторы, которые вкладывают денежные средства в объекты для реконструкции. Повышенную активность проявляют в последние годы ЗПИФы недвижимости, формирующие портфели из качественных объектов с доходом от арендных платежей.

Иностранные инвесторы в большинстве пока не готовы вкладываться в российские активы, а западные глобальные компании не всегда готовы продавать недвижимость с серьезным дисконтом к рыночной стоимости. Предыдущие кризисы, которые пережил рынок современной коммерческой недвижимости, демонстрируют, что для институционального актива оценка объекта не может базироваться только на текущей ситуации.

Динамика инвестирования в 2023 г. будет зависеть от экономических и внешнеполитических факторов, в том числе от усиления либо ослабления санкционного давления, а также отказа других компаний от работы в России. Многие компании уже в 2022 г. начали распродавать объекты, другие планируют уйти после завершения текущих проектов, передают активы в доверительное управление российским подразделениям или ищут покупателей среди инвесторов из дружественных стран. В свою очередь, покупатели, готовые приобретать объекты, разумеется, будут рассчитывать на существенный дисконт даже к прежним рублевым ценам.

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, MSIM
Региональный директор
+7 495 258 5151
Olga.Bakulina@nikoliers.ru

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

Copyright © 2023 Nikoliers

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.



191186 Санкт-Петербург,
Волынский пер., д. 3
БЦ «Сенатор»
Тел. +7 812 718 36 18
www.nikoliers.ru