

Итоги 2023 г.

РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ

Россия | Санкт-Петербург

Таблица 1

Основные индикаторы рынка

Источник: Nikoliers

	2021	2022	2023
Общий объем инвестиций, млрд руб. / \$ млн	157 / 2 123	108 / 1 659	190 / 2 217
в существующие активы, млрд руб. / \$ млн	27 / 367	34 / 516	79 / 976
в земельные участки, млрд руб. / \$ млн	130 / 1 756	74 / 1 143	112 / 1 241
Ставки капитализации в Санкт-Петербурге, «прайм», %			
Офисная недвижимость	9–10	10–11	10–11
Торговая недвижимость	9–10	10–11	10–11
Складская недвижимость	11–12	11–13	11–13

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

Основные итоги

В Санкт-Петербурге инвестиции в существующие активы, а также земельные участки для девелопмента за год составили 190 млрд рублей. Этот результат на 76% превысил объемы 2022 г. и на 21% - объемы 2021 г.

Инвестиции в существующие активы значительно увеличили долю: в 2021 году на них приходилось 17% от общего объема вложений, в 2022 году – 31%, а 2023 году — уже 41%. Вложения в коммерческую недвижимость достигли рекордного результата за всю историю наблюдений — 79 млрд рублей.

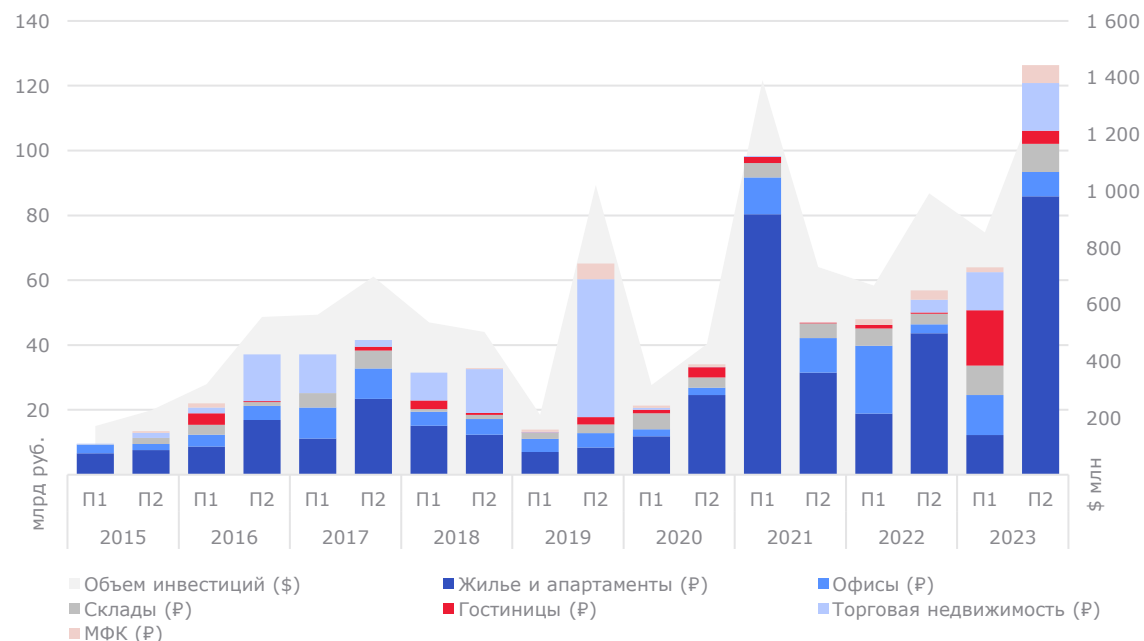
Структура спроса оказалась сбалансированной: сегмент торговой недвижимости составил 33%, или 26,2 млрд руб., офисный — 24%, или 19 млрд руб., гостиничный — 22%, или 18 млрд руб., и складской — 20%, или 16 млрд руб.

В площадки под строительство на территории Санкт-Петербургской агломерации было инвестировано 112 млрд руб., что на 51% выше результатов 2022 г. По сравнению с 2022 г. объем инвестиций в участки под строительство жилья вырос на 40%, а под коммерческие нужды — в четыре раза.

График 1

Динамика объема инвестиций с распределением по секторам (вкл. инвестиции в земельные участки для девелопмента)

Источник: Nikoliers



*Данные приведены на 28.12.2023.

Объем инвестиций в данном отчете не включает транзакции с площадками для производств.

Инвестиции в существующие активы и ключевые сделки

На торговую недвижимость пришлось 33% всего объема инвестиций, или 26,2 млрд руб. (\$309 млн):

- «Газпромбанк» купил портфель торговых центров «МЕГА» шведской Ingka Centres, в т.ч. «МЕГА Дыбенко» и «МЕГА Парнас»;
- чешская PPF Real Estate продала петербургский «Невский центр»;
- европейский фонд Atrium European Real Estate продал «Ромекс Group» сеть торговых центров «Парк Хаус», в т.ч. «Парк Хаус Санкт-Петербург».

Основную часть инвестиций в торговом сегменте сформировали "вынужденные" портфельные сделки с иностранными компаниями, ушедшими с российского рынка.

В офисный сегмент было инвестировано 19 млрд руб., или 24% от суммы транзакций (\$238 млн):

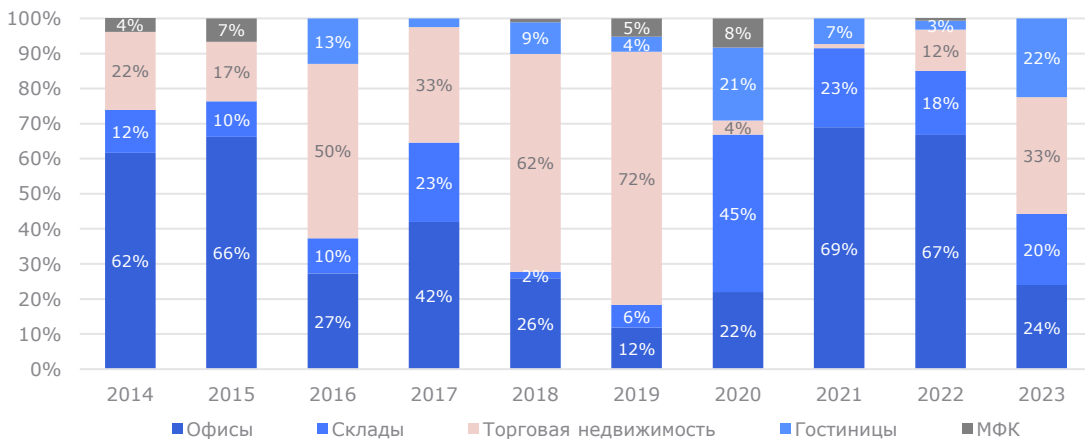
- армянский фонд недвижимости Balchug Capital приобрел у финских EKE и Vicus БЦ PulkoVo Sky;
- DIY-ритейлер «Петрович» купил у чешской компании JetBrains офисные объекты и площадку под строительство здания сопоставимого размера;
- VK купила ЗАО «Зингер» у «Альфа-Банка», чтобы получить право аренды всего Дом Зингера, где находится головной офис компании;
- девелопер «Полис» продал БЦ «Полис Центр» импортеру «Диета-18».

Более половины активов офисного сегмента были приобретены конечными пользователями, то есть компании будут использовать их для собственных нужд.

График 2

Распределение объема инвестиций по типам недвижимости, % от объема транзакций

Источник: Nikoliers



На гостиничный сегмент пришлось 22%, или 18 млрд руб. (\$235 млн):

- Cosmos Hotel Group (АФК «Система») приобрела у норвежской Wenaas Hotel Russia AS портфель отелей, шесть из которых расположены в Санкт-Петербурге;
- АО «Вознесенский проспект» купил пятизвездочный отель SO в центре города;
- «СОГАЗ-недвижимость» приобрела на торгах санаторий «Белые ночи» в Курортном районе для создания рекреационного комплекса.

На фоне развития внутреннего туризма растет интерес инвесторов к качественной гостиничной и курортной недвижимости, а также к рекреационным туристическим комплексам, например, санаторным площадкам в северном (курортном) направлении города.

Доля складского сегмента составила 20%, или 16 млрд руб. (\$194 млн):

- УК «Современные Фонды Недвижимости» приобрела РЦ «Вкусвилл» в «PNK парк Шушары 3»;
- УК PARUS Asset Management пополнила портфель комплексом европейской компании Logicoq, а также вместе с девелопером "Ориентир" стала участником строительства нового РЦ для OZON, который сразу реализуется через ЗПИФ;
- импортер «Ароса» приобрел у датской компании Maersk склад в «PNK Парк Софийская КАД».

Управляющие паевыми фондами компании продолжают наращивать инвестиционные портфели. Преимущественно они приобретают качественные спекулятивные комплексы со стабильным арендным доходом или объекты, реализованные девелоперами для федеральных розничных сетей и ключевых маркетплейсов, а также логистических компаний, обеспечивающих их деятельность.

График 3

Структура инвестиций в существующие активы по типу использования активов

Источник: Nikoliers

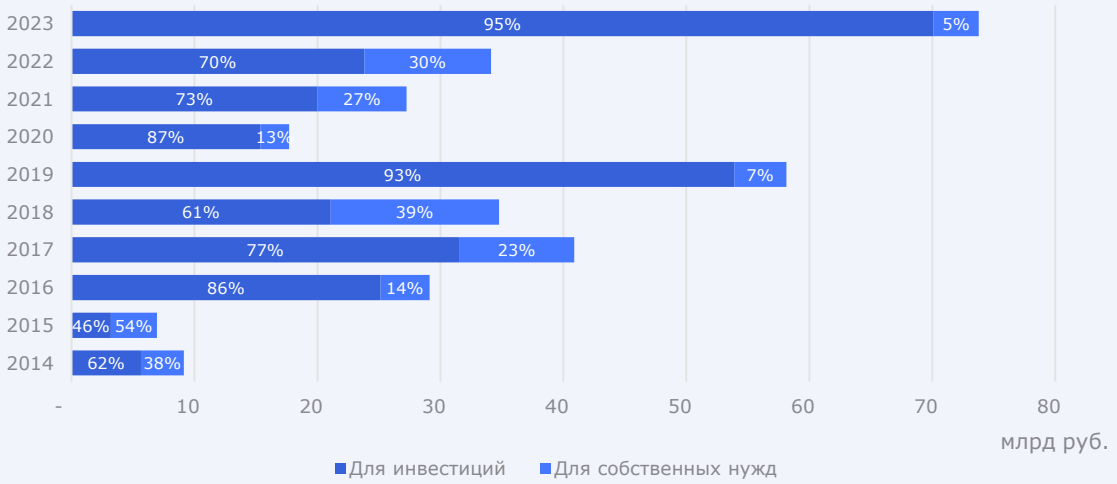


График 4

Структура инвестиций в существующие активы с распределением по источнику капитала продавца/покупателя (2023 г.)

Источник: Nikoliers

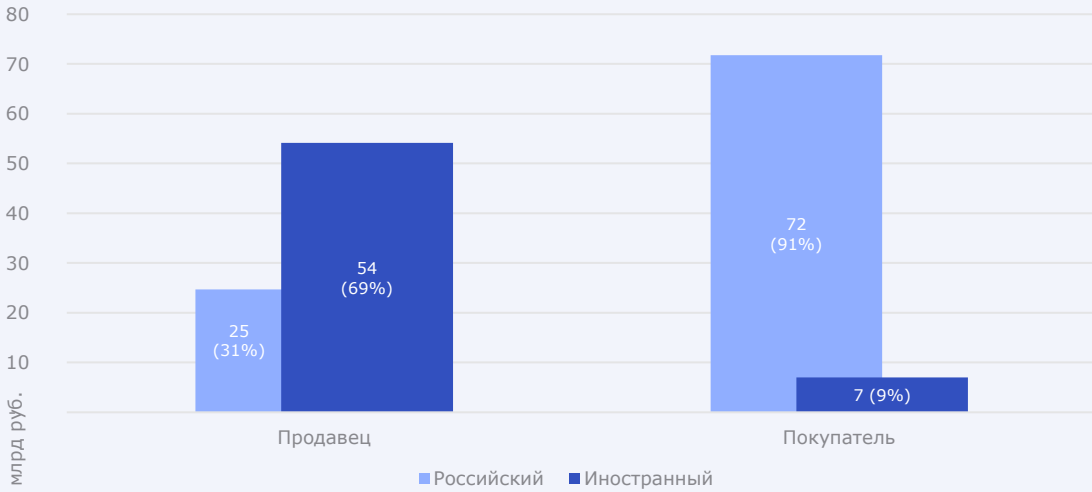
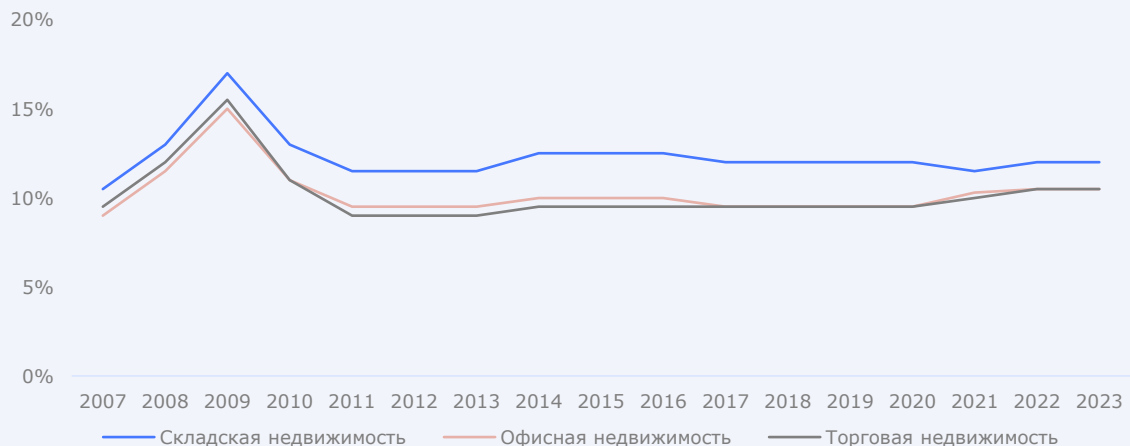


График 5

Динамика ставок капитализации в Санкт-Петербурге, «прайм»

Источник: Nikoliers



Инвестиции в земельные участки и ключевые сделки

В 2023 году инвестиции в земельные участки составили 112 млрд рублей, что на 51% больше результатов 2022 г., но на 14% меньше, чем в 2021 г. В общей сложности девелоперы купили 1 248 га, из которых 1 071 га (за 98 млрд руб.) предназначены для строительства жилой недвижимости и апарт-отелей.

Значительная часть "земельных" сделок в 2023 году была заключена с участками, для которых уже разработана градостроительная документация. Рост ключевой ставки ЦБ РФ поставил под сомнение покупку проектов без градостроительной документации, когда еще невозможно получить проектное финансирование и необходимо брать дорогой бридж-кредит (ставка по "бриджу" - плюс 3–5% к ключевой ставке ЦБ).

Для продавца такая сделка — это способ зафиксировать прибыль, а покупатель может сразу получить проектное финансирование и приступить к реализации проекта.

- Холдинг Setl Group приобрел у ГК Nordest участок площадью 933 га в Приморском районе;
- Legenda купила у ЛСР площадку на территории бывшего завода «Севкабель» (10,2 га);
- «Строительный трест» приобрел у ЛСР участок на Шкиперском протоке, 19 (3,97 га);
- Element Development стал владельцем участка ЛСР с готовым проектом комплекса апарт-отелей на Петровском острове (2,2 га);
- «ДВА Групп» купила у ФСК проект строительства апарт-отелей на Московском шоссе (1,1 га).

Под строительство коммерческой недвижимости в агломерации было куплено 177 га (на 13,5 млрд руб.).

Ряд сделок 2023 года поддерживает сложившийся в регионе тренд на развитие рекреационной недвижимости. Рост внутреннего туризма является мощным толчком для развития рекреационных комплексов под Петербургом, который уже сейчас является одним из основных направлений для семейного отдыха и туров выходного дня.

- Element Development купил участок в Сестрорецке под строительство SPA-центра (2,5 га);
- «Строительный трест» приобрел недостроенную базу отдыха ЛНПО «Авангард» в Орехово под строительство курортного комплекса (34 га).

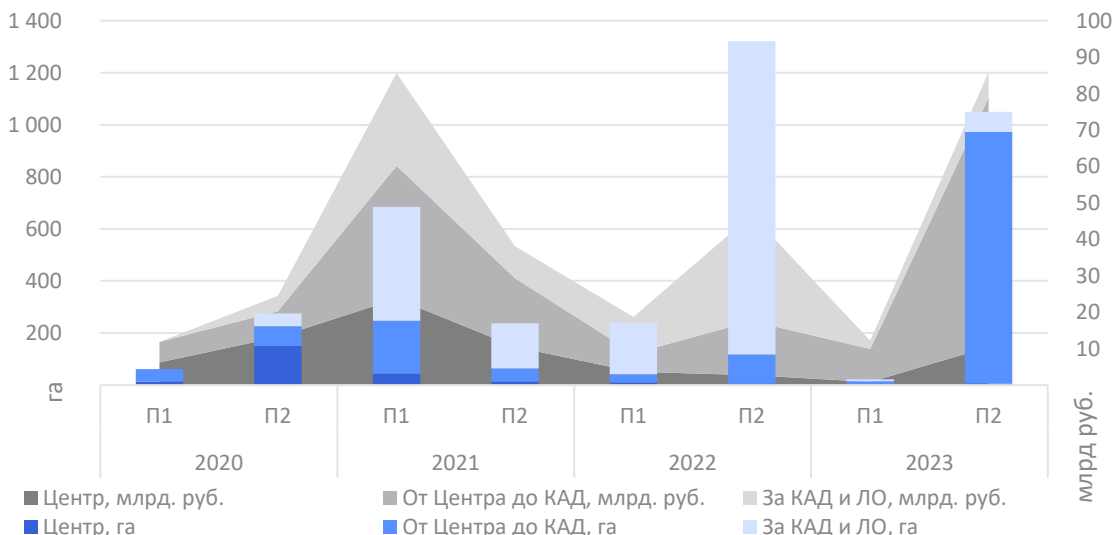
Большая часть купленных земельных площадок предполагают размещение складской и индустриальной недвижимости. Имеющееся предложение не способно удовлетворить текущий спрос арендаторов, поэтому растет число запросов на покупку участков для строительства производственных зданий для собственных нужд компаний и по схеме built-to-suit. Для многих компаний это становится единственным вариантом получения необходимого объекта.

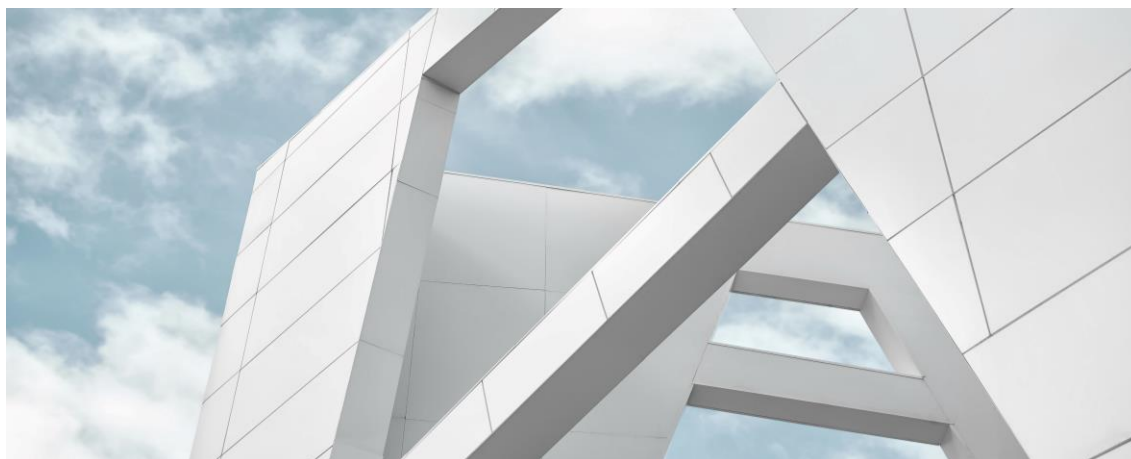
- Wildberries купил площадку на территории индустриального парка М10 (29,8 га);
- Фармацевтическая группа «Полисан» (11 га), строительная компания «СМТ» (2 га) производитель мебели «Современная лаборатория» (1,15 га) купили площадки в промышленном парке «Софийский»;
- «Промбокс» приобрел площадку у Эталона в индустриальном парке Greenstate (4,7 га).

График 6

Динамика объема инвестиций в земельные участки под строительство жилья по зонам

Источник: Nikoliers





Тенденции и прогнозы

70% инвестиций в существующие активы Санкт-Петербурга сформировали сделки с иностранными компаниями: шведская Ingka Centres реализовала портфель торговых центров "МЕГА" (в том числе, «МЕГА Дыбенко» и «МЕГА Парнас»), европейский фонд Atrium European Real Estate продал портфель ТЦ «Парк Хаус» (в том числе, «Парк Хаус Санкт-Петербург»), норвежская компания Wenaas Hotel Russia AS продала портфель отелей, шесть из которых расположены в Санкт-Петербурге.

Инвесторы из России и дружественных стран благодаря изменению геополитической ситуации и уходу иностранных компаний с российского рынка смогли пополнить свои портфели недвижимости качественными объектами.

Ограничением для рынка инвестиций в коммерческую недвижимость в 2024 г. станет не только сокращение активов институционального качества в продаже, но и дорогое заемное финансирование. Высокая ключевая ставка ЦБ РФ сдерживает возможности как для вложений в готовые проекты, так и для нового девелопмента, не предполагающего субсидированных ставок для финансирования.

Ситуация на рынке для жилых девелоперов все еще остается нестабильной: после повышения ключевой ставки ЦБ РФ ухудшились условия проектного финансирования и бридж-кредитования, а снижение доступности ипотеки может уже в ближайшее время привести к охлаждению спроса. Более уверенно себя чувствуют крупные федеральные игроки, имеющие собственные производственные и строительные мощности, а также сильный бренд на рынке, обеспечивающий высокую лояльность аудитории и стабильный спрос.

Многие девелоперы накопили внушительный земельный банк: за последние три года застройщики купили в агломерации около 3 тыс. га. Поэтому некоторые компании решают продать некоторые участки, зафиксировав свою прибыль, и инвестировать вырученные средства в строительство текущих проектов.

Т.к. большая часть участков в черте города приобреталась несколько лет назад до их значительного подорожания, для многих девелоперов выход из проекта после получения РНС является очень выгодным вариантом. Кроме того, на фоне дефицита площадок, готовых к строительству жилых объектов, на один лот в хорошей локации зачастую претендуют несколько застройщиков, и собственники имеют возможность выбирать наиболее привлекательные условия сделки.

Как только ситуация со спросом станет более позитивной и прогнозируемой, компании, накопившие земельный банк, вернуться к активному запуску проектов. Пока же застройщики переориентировались на освоение имеющихся площадок.

Услуги Nikoliers



Офисная
недвижимость



Складская
недвижимость



Торговая
недвижимость



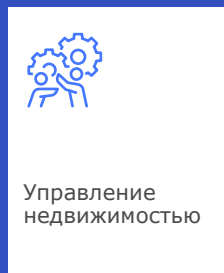
Жилая
недвижимость



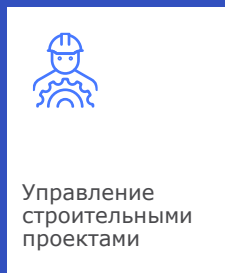
Гостиничная
недвижимость



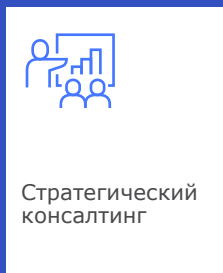
Земельные
участки



Управление
недвижимостью



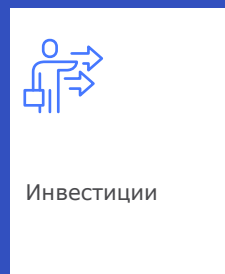
Управление
строительными
проектами



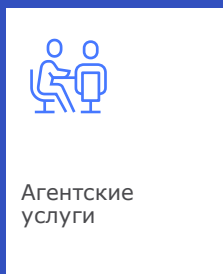
Стратегический
консалтинг



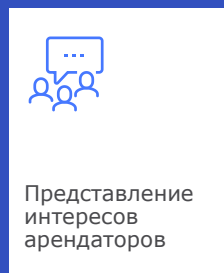
Оценка
недвижимости и
бизнеса



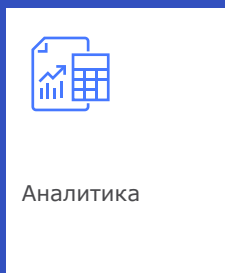
Инвестиции



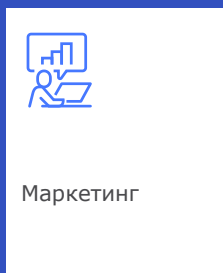
Агентские
услуги



Представление
интересов
арендаторов



Аналитика



Маркетинг

Команда Nikoliers

Николай Казанский FRICS, CCIM
Управляющий партнер
nikolay.kazanskiy@nikoliers.ru

Владимир Сергунин к.э.н., PhD, MSF
Партнер
vladimir.sergunin@nikoliers.ru

Анна Никандрова
Партнер
anna.nikandrova@nikoliers.ru

Игорь Темнышев
Партнер
igor.temnyshev@nikoliers.ru

Дмитрий Романов
Партнер | Региональный директор
Департамент оценки
dmitry.romanov@nikoliers.ru

Андрей Косарев
Партнер, ОАЭ
andrey.kosarev@nikoliers.com

Ольга Бакулина MCIM
Руководитель блока поддержки бизнеса
Департамент маркетинга, PR и аналитики
olga.bakulina@nikoliers.ru

Ирина Песоцкая
Главный операционный директор
irina.pesotskaya@nikoliers.ru

Екатерина Аридова
Генеральный директор | Санкт-Петербург
ekaterina.aridova@nikoliers.ru

Виктор Афанасенко
Региональный директор
Департамент складской и индустриальной
недвижимости, земли
victor.afanasenko@nikoliers.ru

Кирилл Голышев
Региональный директор
Департамент жилой недвижимости
и девелопмента земли
kirill.golyshev@nikoliers.ru

Владислав Николаев
Региональный директор
Департамент стратегического консалтинга
vladislav.nikolaev@nikoliers.ru

Ирина Царькова
Директор департамента торговой недвижимости
irina.tsarkova@nikoliers.ru

Виктория Горячева
Заместитель руководителя
Департамент офисной недвижимости
victoriya.goryacheva@nikoliers.ru

Денис Платов
Директор департамента рынки капитала
denis.platov@nikoliers.ru

Контакты

Рынки капитала

Денис Платов
Директор
+7 495 258 5151
Denis.Platov@nikoliers.ru

Блок поддержки бизнеса

Ольга Бакулина, MCIM
Руководитель
+7 495 258 5151
Olga.Bakulina@nikoliers.ru

Исследования

Алина Базаева
Руководитель департамента исследований, Санкт-Петербург
+7 812 718 3618
Alina.Bazaeva@nikoliers.ru

Алёна Жукова
Младший аналитик
+7 812 718 3618
Alyona.Zhukova@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.



 **Nikoliers**

191186 Санкт-Петербург
Волынский пер., д. За
БЦ «Северная Столица»

Тел. +7 812 718 36 18
www.nikoliers.ru