

I полугодие 2023 г.

Рынок инвестиций

ИНВЕСТИЦИИ

Россия | Санкт-Петербург

Таблица 1

Основные индикаторы рынка

Источник: Nikoliers

	П1 2021	П1 2022	П1 2023
Общий объем инвестиций, млрд руб. / \$ млн	104 / 1 391	48 / 667	64 / 854
в существующие активы, млрд руб. / \$ млн	17 / 230	24 / 354	44 / 606
в земельные участки, млрд руб. / \$ млн	86 / 1 161	24 / 313	20 / 248
Ставки капитализации в Санкт-Петербурге, «прайм», %			
Офисная недвижимость	10–10,5	10–11	10–11
Торговая недвижимость	9,5–10,5	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 за I полугодие 2023 г. рынок инвестиций в существующие активы показал рекордный результат за последние три года — \$606 млн, или 44 млрд руб., что на 18% превышает годовой объем вложений в данные активы за весь 2022 год и составляет 71% от общего объема транзакций.

Основную долю в структуре спроса поделили гостиничный — 28% (\$169 млн, или 11,9 млрд руб.), офисный — 28% (\$168 млн, или 12,4 млрд руб.) и торговый — 26% (\$159 млн, или 11,8 млрд руб.) сегменты, доля складского сегмента — 18% (\$109 млн, или 8,2 млрд руб.).

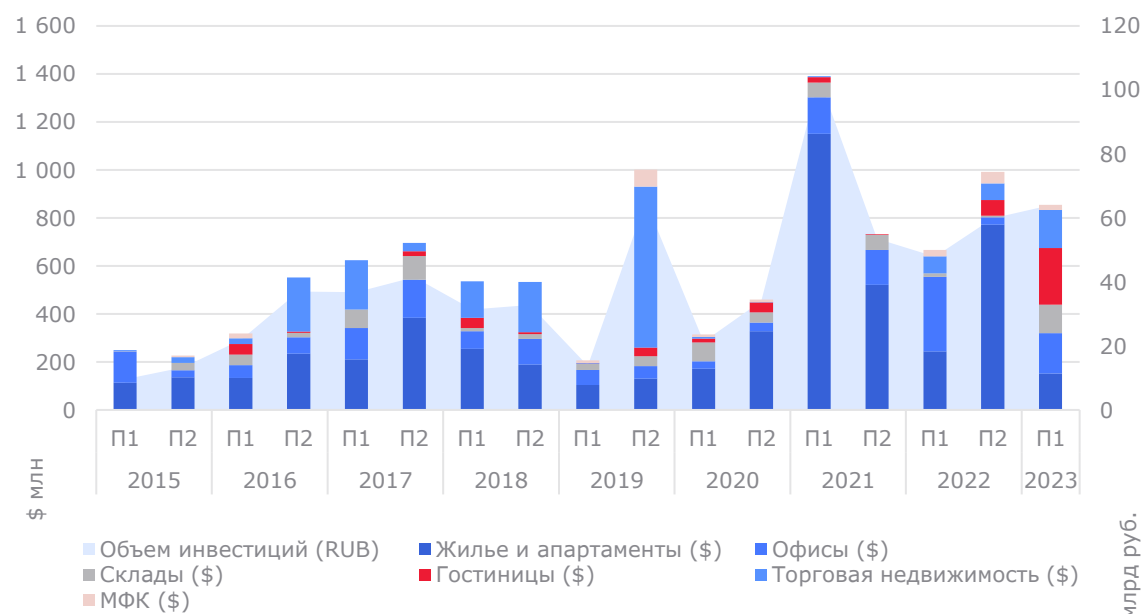
С января по июнь 2023 г. в площадки Санкт-Петербургской агломерации было инвестировано всего \$248 млн. Таким образом, впервые с 2019 г. в структуре всех инвестиций Санкт-Петербурга и Ленобласти вложения в земельные участки заняли меньшую долю — всего 29%.

По сравнению с I полугодием 2022 г. объем вложений в участки под строительство жилья снизился на 37%, однако в площадки под коммерческие нужды, напротив, увеличился на 34%, достигнув \$95 млн, или 7,5 млрд руб.

График 1

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

Источник: Nikoliers



Инвестиции в существующие активы и ключевые сделки

Инвестиции в гостиницы составили 28%, или \$169 млн (12 млрд руб.), что обусловлено закрытием одной крупной сделки:

- Cosmos Hotel Group (АФК «Система») приобрела у норвежской Wenaas Hotel Russia AS портфель отелей, расположенных в четырех городах России (шесть из них расположены в Санкт-Петербурге).

Преимущественно международные бренды не владели гостиницами, а осуществляли управление, поэтому мы не наблюдаем «распродажи» качественных городских отелей. В течение года с российского рынка ушли несколько иностранных компаний, а их отели продолжили работу с новыми названиями и под управлением российских операторов.

Офисный сегмент сформировал около 28%, или \$168 млн (12 млрд руб.):

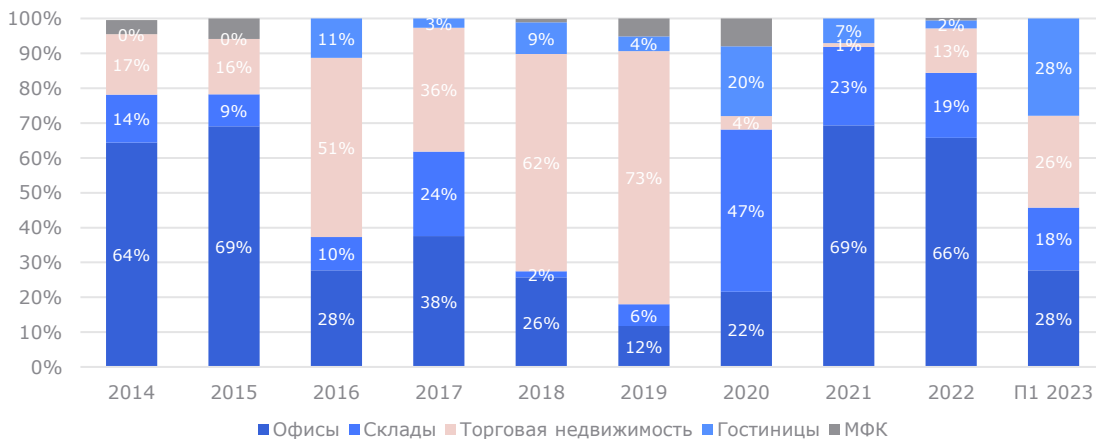
- армянский фонд недвижимости Balchug Capital приобрел у финских EKE и Vicus БЦ Pulkovo Sky;
- VK купила ЗАО «Зингер» у «Альфа-Банка» с целью получения права аренды на весь Дом Зингера, где находится головной офис компании;
- девелопер «Полис» продал БЦ «Полис Центр» импортеру «Диета-18».

Несмотря на стагнацию и увеличение числа вакантных площадей в данном сегменте, спрос на офисные площади в удобных локациях остается стабильным. При этом все большее количество компаний приобретают объекты для собственных нужд, а не с инвестиционными целями, в связи с чем готовы покупать их со ставкой капитализации меньшей, нежели классические инвесторы.

График 2

Распределение объема инвестиций по типам недвижимости, % от объема транзакций

Источник: Nikoliers



Сегмент торговой недвижимости сформировал 26%, или \$159 млн (11,8 млрд руб.):

- чешская PPF Real Estate продала петербургский «Невский центр»;
- европейский фонд Atrium European Real Estate продал краснодарской «Ромекс Group» семь торговых центров «Парк Хаус» в пяти городах, в т. ч. «Парк Хаус Санкт-Петербург».

В торговом сегменте сохраняется потенциал по выходу иностранных игроков из качественных активов, т.к. ряд собственников заявили о приостановке инвестиций в Россию. В то же время привлекательность объектов определяют не только его локация, наполнение и стоимость, но также возможность реструктуризации залогов, успешность прохождения правительственной комиссии и согласования приобретения активов и бизнесов крупными игроками со стороны ФАС.

Доля складского сегмента составила 18%, или \$109 млн (8,2 млрд руб.):

- ЗПИФ «ПНК-Рентал» продал активы, в т.ч. РЦ «Вкусвилл» в «ПНК парк Шушары 3», УК «Современные Фонды Недвижимости» ЗПИФ «Современный Арендный бизнес 7»;
- Central Properties приобрела у европейской компании Logisor склад в Шушарах с целью формирования ЗПИФ УК PARUS Asset Management;
- импортер «Ароса» приобрел у датской компании Maersk склад в «ПНК Парк Софийская КАД».

В текущей конъюнктуре доходность качественных складов сохраняется на высоком уровне. Строящиеся объекты преимущественно законтрактованы под нужды федеральных ритейлеров и маркетплейсов и к моменту завершения строительства пользуются популярностью как у институциональных инвесторов, так и у ключевых ЗПИФ недвижимости.

График 3

Распределение инвестиций по типу использования активов

Источник: Nikoliers



График 4

Структура инвестиций с распределением по источнику капитала продавца/покупателя (I полугодие 2023 г.)

Источник: Nikoliers

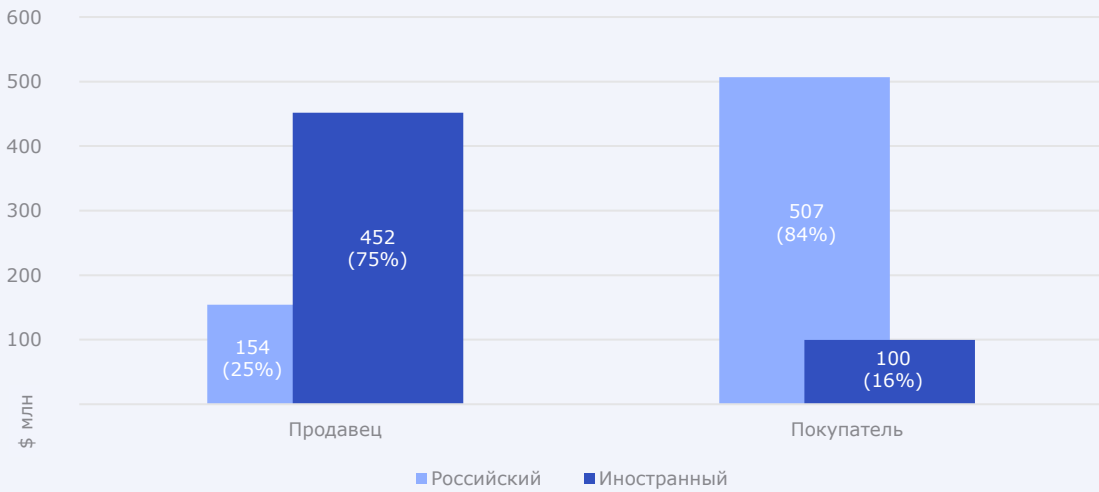


График 5

Динамика ставок капитализации в Санкт-Петербурге, «прайм»

Источник: Nikoliers



Инвестиции в земельные участки и ключевые сделки

В I полугодии 2023 г. объем инвестиций в площадки ощутимо снизился — \$248 млн (-21% к П1 2022 г.), или 20 млрд руб. Совокупно застройщики приобрели 165 га земли. На фоне высокой базы предыдущего полугодия объем вложений в площадки под строительство снизился в 3,3 раза, а площадь — в 8 раз.

Инвестиции в площадки под строительство жилья составили 62%, или \$153 млн (12 млрд руб.), среди которых покупка одной из площадок завода «Севкабель» (Legenda, 10 га) и «Компрессорного комплекса» (Setl Group, 0,2 га), двух участков в Янино («Аквилон», 8 га).

По сравнению с I полугодием 2022 г. объем вложений в участки под строительство жилья снизился на 37%, однако в площадки под коммерческие нужды, напротив, увеличился на 34%, достигнув \$95 млн, или 7,5 млрд руб.

Повышенным спросом пользуются объекты недвижимости, реализующиеся на торгах, в т.ч. стрессовые активы, которые продаются, как правило, с существенным дисконтом и предполагают инвестиции для развития: в Шушарах было реализовано 56 га близ территории «Экспофорум», Setl Group стал

победителем на торгах по продаже имущества завода НАО «Компрессорный комплекс», небольшие здания в центральных локациях имеют популярность у компаний, специализирующихся на строительстве бутиковых апарт-отелей и гостиниц.

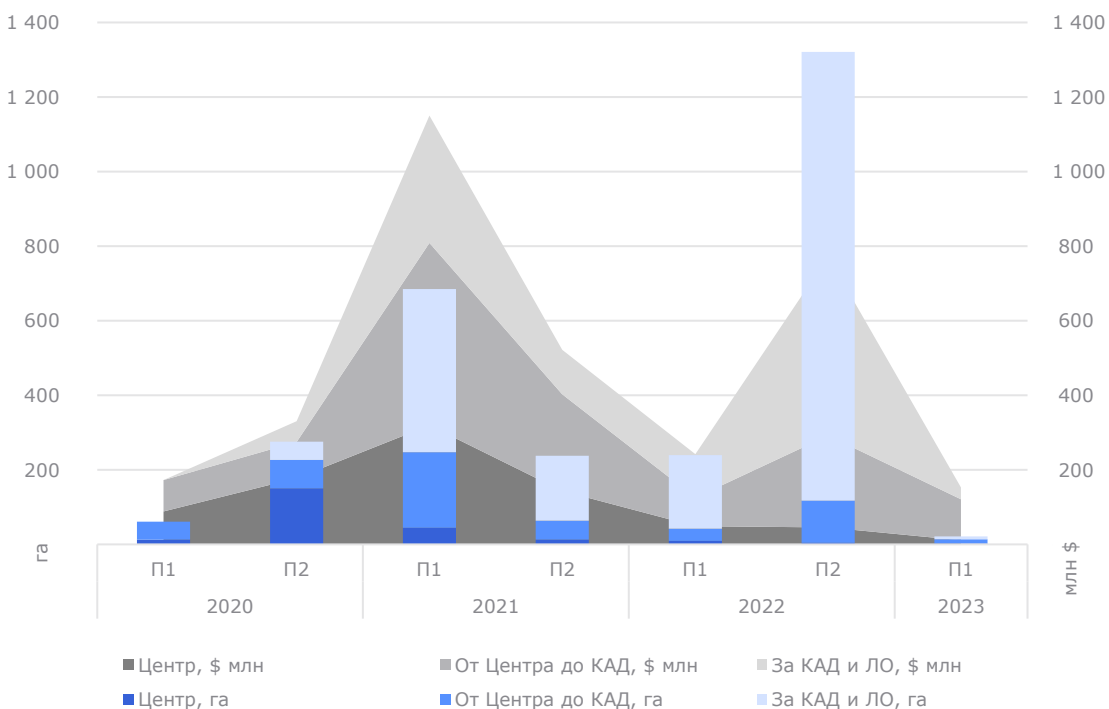
Интерес девелоперов к объектам, требующим реконструкции, сохраняется на уровне II полугодия 2022 г. и на треть превышает показатель за аналогичный период 2022 г. (\$39 млн, или 3 млрд руб.). Реконструкция позволяет ускорить сроки реализации проектов, а в условиях дефицита свободных площадок под строительство в черте города и возросшей себестоимости капитального строительства покупка такого объекта может быть финансово более выгодной.

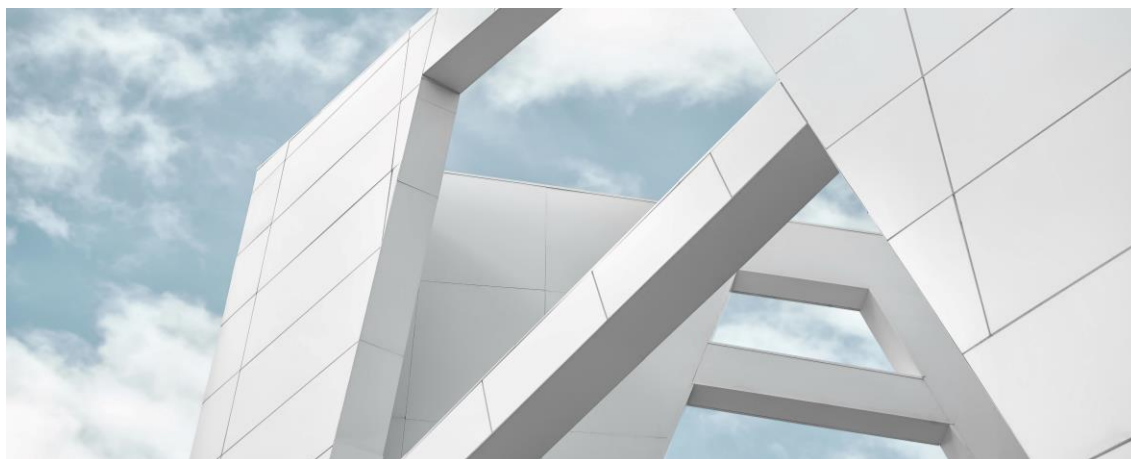
Особый интерес инвесторы и девелоперы проявляют к рекреационным проектам, а именно — старым постройкам санаториев и баз отдыха, требующих реконструкции. В Петербурге эти объекты сосредоточены в Курортном районе, на территориях вблизи водоемов и зеленых массивов. Так, в 2023 г. уже были приобретены недостроенная база отдыха «Авангард» (34 га) и площадка санатория «Белые ночи» (36 га).

График 6

Динамика объема инвестиций в земельные участки по зонам (вкл. жилую и коммерческую недвижимость)

Источник: Nikoliers





Тенденции и прогнозы

Во всех сегментах коммерческой недвижимости сохраняется интерес как профильных, так и непрофильных инвесторов. При этом приоритет отдается объектам, в которых сформирован максимально стабильный денежный поток. С другой стороны, в экспозиции растет количество стрессовых активов и дестабилизированных объектов, а также непрофильных активов, находящихся на балансе банков и государственных структур. Многие из них сейчас оптимизируют свои инвестпортфели и выводят на рынок объекты, которые могут быть интересны инвесторам и девелоперам, если предлагаются с дисконтом. Такие активы могут иметь высокий потенциал для реконцепции и редевелопмента, что может быть выгодно для компаний в условиях ограниченного числа свободных площадок в востребованных локациях города.

Ситуация на рынке для жилых девелоперов все еще остается нестабильной в условиях снижения покупательской активности и увеличения объемов нераспроданных квартир. 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.

С другой стороны, многие лендлорды даже в текущей ситуации не спешат продавать качественные площадки со скидкой, потому что предложений, куда они могут реинвестировать вырученные средства, очень мало. При этом на рынке присутствуют сделки, когда девелоперы приобретают площадки друг у друга. Некоторые застройщики пересматривают свои стратегии развития, сокращают издержки или присутствие в регионе, тогда как другие могут увеличить свой земельный банк проектами, находящимися на высокой стадии проработки.

Мы ожидаем, что рынок инвестиций в коммерческую недвижимость будет демонстрировать рост на протяжении 2023 г., у инвесторов все еще есть возможность пополнить свои портфели качественными объектами. В случае реализации активов, заявленных к продаже, объем инвестиций в коммерческую недвижимость в 2023 г. может стать рекордным за всю историю наблюдений. Ранее рекордный объем инвестиций в существующие активы Санкт-Петербурга был зафиксирован в 2019 г., когда арабский фонд Mubadala Investment закрыл сделку по покупке у Morgan Stanley половины ТРК «Галерея». Тогда за весь год объем транзакций составил \$908 млн.

На текущий момент у многих девелоперов накоплен внушительный земельный банк: за последние три года застройщики купили почти 3 тыс. га в агломерации. На июнь 2023 г. в городе выданы разрешения на строительство 10,3 млн кв. м жилья (строится — 7,3 млн кв. м), в области — еще 5,1 млн кв. м (строится — 3,5 млн кв. м). При этом в портфелях застройщиков есть участки, ожидающие одобрения изменений в Генплане, и участки, находящиеся на стадии проектирования.

В целом спрос на землю чаще всего инертен: большие объемы транзакций сменяются трендом на освоение имеющихся площадок. Компании, которые ранее накопили земельный банк, будут готовы запускать новые проекты более активно, как только ситуация со спросом станет более позитивной и прогнозируемой.

Контакты

Рынки капитала

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

Исследования

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

Алина Базаева
Руководитель департамента
исследований, Санкт-Петербург
+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.



 **Nikoliers**

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

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