

ПЕТЕРБУРГ ПОГЛОТИЛ ТРЕТЬ РОССИЙСКИХ ИНВЕСТИЦИЙ

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, ВКЛЮЧАЯ ПОКУПКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, СОСТАВИЛ \$1,22 МЛРД ПРОТИВ \$1,07 МЛРД В 2018 ГОДУ. ВЫСОКИЙ ОБЪЕМ ТРАНЗАКЦИЙ С СУЩЕСТВУЮЩИМИ АКТИВАМИ ПО ИТОГАМ 2019 ГОДА (\$901 МЛН) ПОЗВОЛИЛ ПЕТЕРБУРГУ НАРАСТИТЬ ДОЛЮ В ОБЩЕРОССИЙСКОМ ОБЪЕМЕ ИНВЕСТИЦИЙ В ЭТОМ СЕГМЕНТЕ СДЕЛОК НА 14 П. П., ДО 32%. РОМАН МАСЛЕННИКОВ

Такие данные содержатся в исследовании международной консалтинговой компании Colliers International.

Немного иную картину дают аналитики Knight Frank. Согласно исследованию компании, по итогам 2019 года общий объем инвестиционных сделок в Петербурге и области, включая земельные участки под девелопмент, составил 96,9 млрд рублей (\$1,53 млрд), что на 77% больше, чем в 2018 году, и на 12% превышает показатели 2017 года. Доля Петербурга в общем объеме инвестиций России, по версии Knight Frank, была немного меньше и составила 28%.

Крупнейшей транзакцией за последние восемь лет стала покупка доли 49% в ТРЦ «Галерея» компанией Mubadala Investment. Сделка фактически сформировала половину объема инвестиций на рынке недвижимости Петербурга, что отразилось как на показателях инвестиционной активности в целом, так и на структуре распределения средств по секторам недвижимости.

Лидерство, как и годом ранее, сохранил за собой сегмент торговой недвижимости, на который пришлось 73% объема инвестиций. В абсолютном выражении показатель вырос почти в 1,9 раза: с \$352 млн до \$657 млн.

Доля офисной недвижимости в структуре сделок с существующими активами по итогам 2019 года снизилась, составив 11% против 30% в 2018 году. Общая сумма приобретений офисных объектов составила порядка \$100 млн, что на 42% меньше, чем в 2018 году. Действующие складские объекты, наоборот, привлекли в пять раз больше вложений, чем год назад. Всего около \$57 млн, при этом большая их часть (82%) пришлась на покупку складских зданий в инвестиционных целях.

На протяжении 2019 года на рынке Петербурга наблюдался рост спроса на покупку объектов, которые возможно реконструировать или перепрофилировать под гостиницы. Количество сделок с отелями за прошлый год возросло с четырех до шести, однако средний размер транзакции оказался в два раза меньше (\$6,4 млн), чем в 2018 году. В итоге общая сумма инвестиций в гостиничный сегмент в 2019 году составила \$39 млн, снизившись на 25% год к году.

«Объем инвестиций в покупку земельных участков сократился по сравнению с 2018 годом на треть, составив \$319 млн. Из них 74% сформировали продажи участков под строительство жилья. В абсолютном выражении инвестиции в этом сегменте сделок сократились на \$202 млн год к году, так как девелоперы с запасом пополняли свои земельные банки

в 2017–2018 годах», — отмечают в Colliers International.

В Knight Frank St. Petersburg также сообщают, что по сегментам недвижимости отмечены две разнонаправленные тенденции. В сегменте коммерческой недвижимости было реализовано в четыре раза больше объектов (в денежном выражении), а в сегменте участков под жилую функцию, наоборот, отмечено снижение на 58% по сравнению с итогами 2018 года. В компании говорят, что снижение объемов реализации участков под жилую функцию в 2019 году связано с тем, что в предыдущие годы девелоперы активно наращивали свои земельные банки в преддверии нововведений в законодательстве о долевом строительстве, в результате чего в предложении документально подготовленные участки практически отсутствуют. В 2017–2018 годах с рынка были вымыты практически все подготовленные участки для строительства жилья. Сокращение предложения участков под застройку отразилось на спросе.

«Наибольшей популярностью среди девелоперов жилья пользовался Выборгский район города, где за 2019 год было реализовано более 140 тыс. кв. м земли. На жилом рынке фиксировались сделки в среднем диапазоне 0,6–1 млрд рублей за лот», — отмечает Светлана Московченко, руководитель отдела исследований Knight Frank St. Petersburg.

В Colliers International отмечают, что в 2019 году у застройщиков жилой не-

движимости сохранялся интерес к участкам бывших промышленных территорий. Земельные активы для реновации приобрели ГК «Пик», Setl Group, AAG, «Аквилон Инвест» и другие. Совокупно девелоперы выкупили около 45 га в Санкт-Петербурге, на которых в будущем может появиться не менее 700 тыс. кв. м жилья.

В сегменте транзакций с участками под коммерческий девелопмент наблюдалась положительная динамика. Сумма инвестиций выросла с \$39 млн в 2018 году до \$83 млн в 2019-м. В основном интерес инвесторов был сфокусирован на участках под строительство и реконструкцию офисных и складских объектов.

На фоне снижения ключевой ставки Центробанка РФ и последующего уменьшения доходности финансовых инструментов с фиксированным доходом вложения в недвижимость выглядят сегодня более привлекательной инвестицией: ставки капитализации существенно превышают проценты по депозитам, арендные потоки увеличиваются, а ставки по кредитам под залог недвижимости становятся все более доступными для инвесторов.

«Мы ожидаем, что в 2020 году торговая недвижимость сохранит за собой лидерство в структуре инвестиций, а складской и офисный сегменты привлекут больше вложений. В частности, на рынке заметно активизировался спрос инвесторов на покупку офисных зданий», — отмечает Андрей Косарев, генеральный директор Colliers International в Санкт-Петербурге.

После периода турбулентности, вызванного изменениями в 214-ФЗ, стабилизируется также рынок жилой недвижимости. «Спрос на покупку участков для жилого девелопмента оживился в конце 2019 года и, по нашим прогнозам, продолжит расти в этом году», — добавляет Андрей Косарев.

При этом в 2019 году отмечена тенденция увеличения стоимости земельных участков. Данная динамика прямо пропорциональна росту цен на квартиры. «Нововведения на рынке жилья и вступление в силу новых правил продажи по эскроу привели к плавному росту цен на квартиры, в связи с этим за последние два года мы отмечаем увеличение стоимости земельных участков, которые рассматриваются под цели жилищного строительства, в среднем на 10–20%», — говорят в Knight Frank St. Petersburg.

Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank St. Petersburg, говорит: «В 2020 году мы ожидаем сохранения и увеличения активности на рынке коммерческой недвижимости, причем как со стороны институциональных, так и со стороны частных инвесторов. Это обусловлено в том числе довольно резким снижением доходности банковских депозитов и сохранением доходности инвестиций в недвижимость, что будет стимулировать большое количество инвесторов забирать деньги из банков и вкладывать их в доходную недвижимость». ■



КРУПНЕЙШЕЙ ТРАНЗАКЦИЕЙ ЗА ПОСЛЕДНИЕ ВОСЕМЬ ЛЕТ СТАЛА ПОКУПКА ДОЛИ 49% В ТРЦ «ГАЛЕРЕЯ» КОМПАНИЕЙ MUBADALA INVESTMENT