

+77%

увеличение общего
объёма инвестиционных
сделок за год

85%

доля торговой
недвижимости
в объёме сделок

-58%

снижение активности
на рынке участков под
жильё



РЫНОК ИНВЕСТИЦИЙ

Санкт-Петербург
2019 год

knightfrank.com/research



По итогам 2019 г. общий объём инвестиционных сделок в Петербурге и области, включая земельные участки под девелопмент, составил 96,9 млрд руб., что на 77% больше, чем в 2018 г., и на 12% превышает показатели 2017 г. Доля Петербурга в общем объеме инвестиций России составила 26%.

По сегментам недвижимости отмечены две разнонаправленные тенденции. В сегменте коммерческой недвижимости было реализовано в 4 раза больше объектов (в денежном выражении), а в сегменте участков под жилую функцию, наоборот, отмечено снижение на 58% по сравнению с итогами 2018 г.

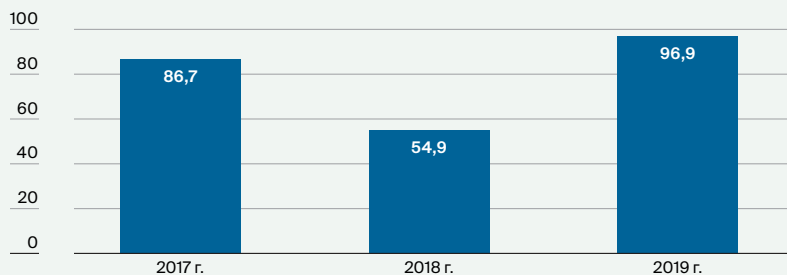


Николай Пашков

Генеральный директор
Knight Frank St Petersburg

В прошлом году мы видели две разнонаправленные тенденции на рынке инвестиций в недвижимость. С одной стороны, значительное сокращение инвестиций в жилые девелоперские проекты, что обусловлено изменениями правил игры на этом рынке и тем, что большинство девелоперов в 2018 году рекордно пополнили свои инвестпрограммы, стараясь заранее закупиться участками. С другой стороны, произошла заметная активизация сегмента инвестиций в коммерческую недвижимость. В 2020 году мы ожидаем продолжение этого тренда – сохранение и увеличение активности на рынке коммерческой недвижимости 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.

Динамика суммарного объёма сделок млрд руб.



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2020

Динамика объёмов сделок с коммерческими объектами и жилыми участками млрд руб.



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2020

Ключевые сделки на рынке коммерческой недвижимости в 2019 г.

Объект	Адрес	Сегмент	Покупатель
Галерея	Лиговский пр-т, д. 30	Торговля	Mubadala
Невский центр	Невский пр-т, д. 114-116	Торговля	PPF Real Estate
Тусар	Красного Курсанта ул., д. 25Н	Офисы	СТА Контракт
Центральный офис Банка ВТБ	Б. Морская ул., д. 30	Офисы	ФХК Империя
M10	Московское ш., д. 139	Склады	Лента*
PNK Парк Софийская КАД	Софийская ул., д. 118/3/1	Склады	Maersk*
PNK Парк Софийская КАД	Софийская ул., сев. д. 118/2	Склады	Марвел *

* BTS склад

Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2020

Коммерческие условия

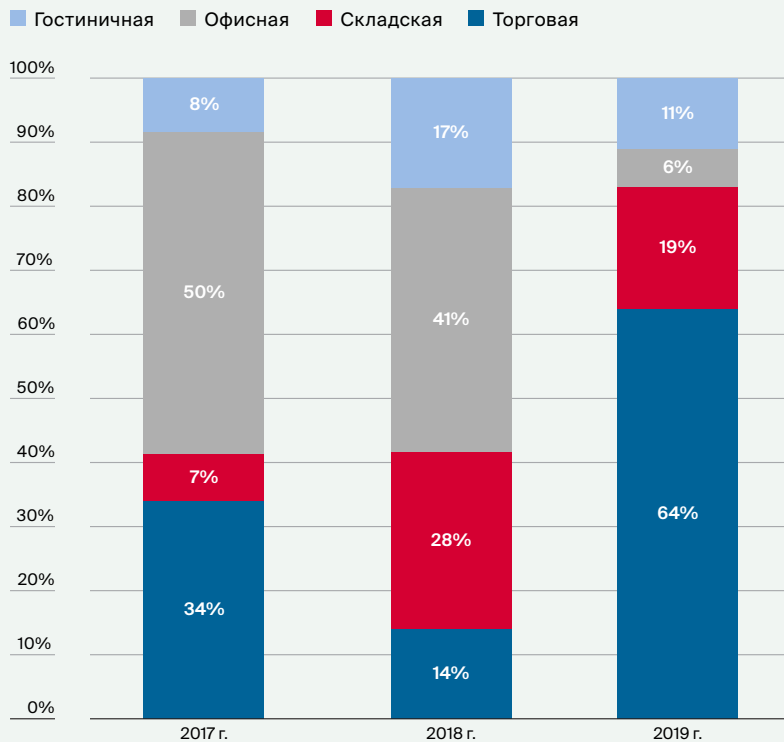
Увеличение активности в сфере коммерческой недвижимости позволило достигнуть данному сегменту 85% в общем объёме сделок на рынке в 2019 г. Столь успешным итоговым показателям способствовали укрепление рубля с начала 2019 г. и снижение ключевой ставки, которые привели к повышенному интересу инвесторов к объектам.

Достижение столь значительных результатов произошло вследствие увеличения объёма инвестиций в торговую недвижимость за счёт

свершения 2 крупнейших сделок - продажи ТЦ «Невский центр» и 49% ТЦ «Галерея», в результате чего доля торговли в объёме сделок увеличилась на 50 п. п.

В 3 раза увеличилась инвестиционная активность на складском рынке, что произошло вследствие заключения нескольких ключевых сделок формата build-to-suit, что в свою очередь позволило довести объём сделок данного формата до максимального значения за всю историю рынка (161,2 тыс. м² площадей).

Динамика распределения объёма инвестиционных сделок в коммерческую недвижимость по секторам



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2020

Ставки капитализации, IV квартал 2019 г. (мин. и макс. диапазоны)*

Сектор	Минимальный	Максимальный
Офисы	9%	10,5%
Склады	10%	14%
Торговые центры	9%	10,5%

* Ставки капитализации на объекты классов А и В

Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2020

Основные показатели

Торговая недвижимость

52,8 млрд руб.
объём инвестиционных сделок

10,6 млрд руб.
средний размер сделки

Офисная недвижимость

5,1 млрд руб.
объём инвестиционных сделок

466,7 млн руб.
средний размер сделки

Складская и производственная недвижимость

15,5 млрд руб.
объём инвестиционных сделок

1 млрд руб.
средний размер сделки

Гостиничная недвижимость

9,0 млрд руб.
объём инвестиционных сделок

1,5 млрд руб.
средний размер сделки

Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2020

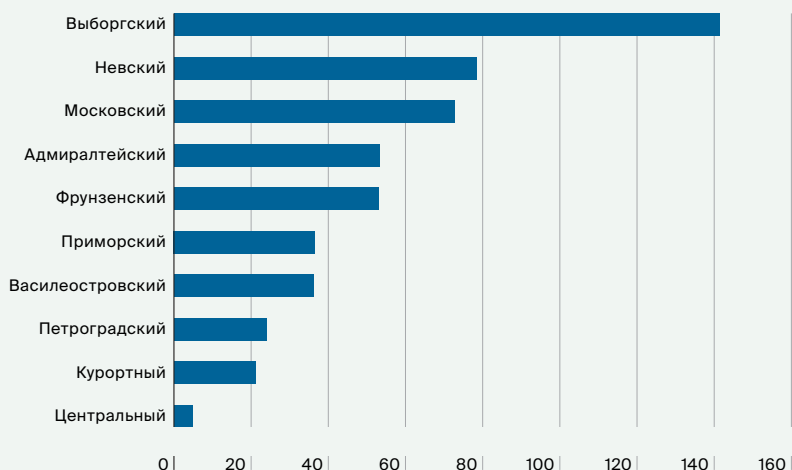
Ключевые сделки с участками под жильё в 2019 г.

Район	Адрес	Покупатель
Адмиралтейский	Курляндская ул., д. 10-12	ЮИТ
Петроградский	Малый пр-т П. С., д. 79-81-83	Еврострой
Центральный	Тележная ул., д. 32	ПСК
Василеостровский	20-я линия В. О., д. 19	Legenda
Невский	Товарищеский пер., д. 38Б	ЛСР
Приморский	Глухарская ул., уч. 34	Полис Групп
Адмиралтейский	Московский пр-т, д. 65	Аквилон-Инвест
Выборгский	Кантемировская ул., д. 11	ПИК

Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2020

Распределение суммарных площадей участков под жильё по районам

тыс. м²



Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2020

Жилая недвижимость (участки)

Снижение объёмов реализации участков под жилую функцию в 2019 г. 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 период 2017-2018 гг. с рынка были вымыты практически все участки, подготовленные под строительство жилья. Сокращение предложения участков под застройку отразилось на спросе.

Наибольшей популярностью среди девелоперов жилья пользовался Выборгский район города, где за 2019 г. было реализовано более 140 тыс. м² земли. На жилом рынке фиксировались сделки в среднем диапазоне 0,6-1 млрд руб. за лот.

В 2019 г. отмечена тенденция увеличения размера 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 2 года мы отмечаем увеличение стоимости земельных участков, которые рассматриваются под цели жилищного строительства, в среднем на 10-20%.



Светлана Московченко

Руководитель отдела исследований
svetlana.moskovchenko@ru.knightfrank.com



Николай Пашков

Генеральный директор Knight Frank St Petersburg
nikolai.pashkov@ru.knightfrank.com

+7 812 363 2222



Knight Frank LLP 2020 – Этот отчет является публикацией обобщенного характера. Материал подготовлен с применением высоких профессиональных стандартов, однако информация, аналитика и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компании Knight Frank в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета. Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием Knight Frank как источника данных.