

# ОБЗОР ИНВЕСТИЦИОННОЙ АКТИВНОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ИТОГИ 2018 ГОДА



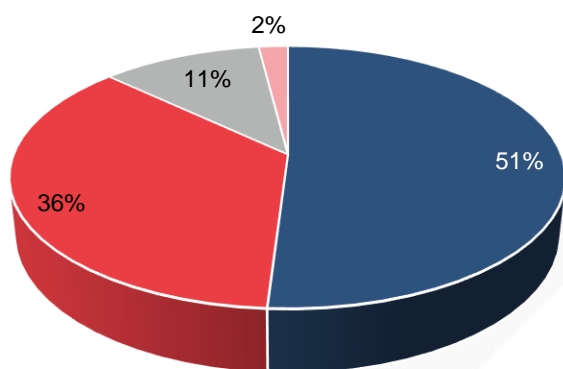
## Россия и Санкт-Петербург

- 2018 отмечился снижением объема инвестиционных сделок более чем на 40%, что в первую очередь связано со значительным сокращением доли иностранного капитала.
- Общий объем инвестиций в коммерческую недвижимость России по итогам 2018 года составил \$2,7 млрд.
- Доля инвестиций в коммерческую недвижимость Санкт-Петербурга увеличилась, несмотря на общее падение объемов инвестиций.
- По итогам 2018 года на Санкт-Петербург приходится 23% от общего объема инвестиций в коммерческую недвижимость России.
- Общий объем инвестиций в недвижимость Санкт-Петербурга по итогам 2018 года составил \$630 млн.

# \$15 000 000

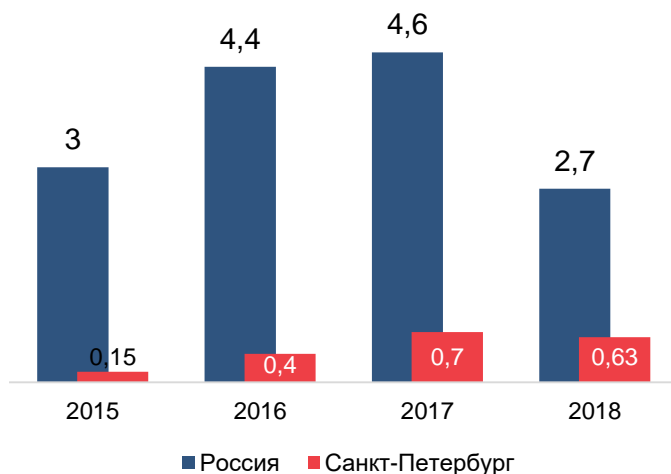
составил отток  
иностранного капитала с  
рынка недвижимости  
Петербурга в 2018 году\*

### Структура инвестиций по типу недвижимости

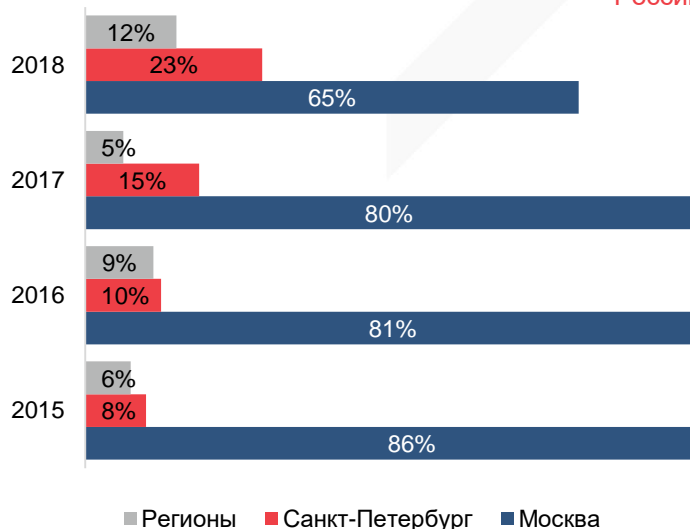


- Торговый сегмент
- Офисный сегмент
- Складской сегмент
- Гостиничный сегмент

### Динамика объема инвестиций в коммерческую недвижимость России и Санкт-Петербурга, млрд. \$



### Региональная структура инвестиций в недвижимость России

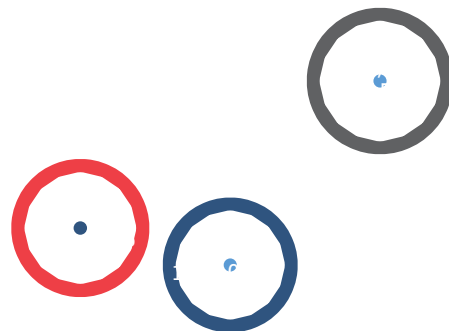


- Доля иностранных инвестиций в Санкт-Петербург – порядка 30%, для России данный показатель составляет – 20%.
- Для сравнения, в Восточной Европе иностранный капитал составляет 73%.
- 8% – доля, которая приходится на российский рынок, от общего объема инвестиций в коммерческую недвижимость в Восточной Европе.

\* Без учета сделки по продаже торгового центра «Невский центр» компанией Stockmann

## Ставки капитализации на рынке Санкт-Петербурга

- Выход иностранных инвесторов практически завершен, отток иностранного капитала, который сформировал рынок коммерческой недвижимости в 2004 – 2007 годах, составил не более \$ 15 млн в 2018 году по сравнению с \$ 210 млн в 2017 году.
- Основные причины сокращения общего объема инвестиций в недвижимость России – осторожность международных инвесторов на фоне волатильности рубля и санкционной риторики. Для многих институциональных инвесторов российский рынок недвижимости закрыт из-за высокого странового риска.



- Офисный сегмент
- Торговый сегмент
- Складской сегмент

## Ключевые инвестиционные сделки 2018 года

Объект	Класс	Площадь, кв.м	Покупатель	Продавец	Cap Rate
Невская Ратуша	A	50 000	Администрация СПб	Галс Девелопмент	End-user
Lotos Tower	B+	30 000 (2 здания)	Jet Brains	Стремберг	End-user
Sinop	A		Конфиденциально	RWM	10%
Комплекс зданий на Большой Морской ул. 22 - 26	B (требуется реконструкция)	16 500 (4 здания)	Сенатор (Империя)	Ростелеком	Объекты вакантны
Сеть DIY гипермаркетов K-Rauta	-	50 000	Leroy Merlin	Keslo	End-user
«Невский Центр» (торговый центр + офисная часть) Сделка 2019 года	A	103 000 (офисы 5 000)	PPF	Stockmann	9,5%

## Тенденции и прогнозы

- Появление новых институциональных российских инвесторов;
- Ограничение возможностей инвестирования иностранных профильных инвесторов;
- Доступ к капиталу значительно улучшился по сравнению с периодом прошлых лет;
- Наблюдается возвращение российского капитала из международных юрисдикций;
- Чистый отток иностранных инвестиций составляет всего \$ 15 млн;
- Снижение ставки капитализации прекратилось из-за ослабления курса рубля и увеличения ключевой ставки ЦБ;
- Доля инвестиций в коммерческую недвижимость Санкт-Петербурга увеличилась до максимума с 2011 года – 23%;
- Объекты недвижимости – важный инструмент альтернативных инвестиций.



191 028, Россия, Санкт-Петербург,  
Литейный проспект, 26  
БЦ «ПРЕОБРАЖЕНСКИЙ ДВОР»  
+7 812 748 22 38  
info@ipg-estate.ru