

ОБЗОР ИНВЕСТИЦИОННОЙ АКТИВНОСТИ

ИТОГИ I-ОГО ПОЛУГОДИЯ 2019 ГОДА /

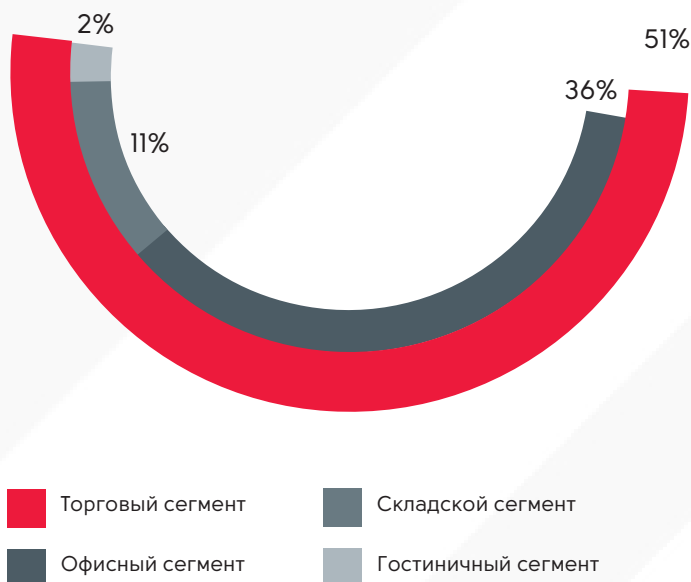
/ САНКТ-ПЕТЕРБУРГ



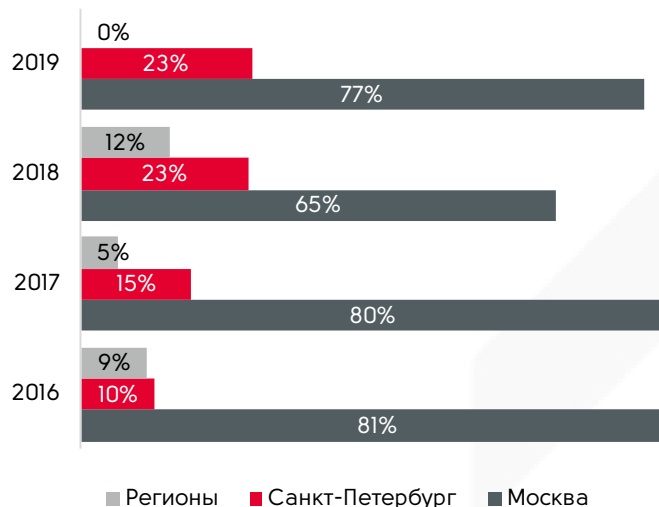
- Общий объем инвестиций в РФ по итогам первого полугодия 2019 года увеличился по сравнению с 2018 годом с \$ 2,8 млн до \$ 3,5 млн за счет закрытия нескольких крупных сделок 2018 года.
- По-прежнему в структуре региональных сделок первое место занимает Москва с показателем в 77 % от общего объема инвестиционных сделок.
- Санкт-Петербург сохранил долю в 23%. Данный показатель удалось сохранить за счет полного отсутствия инвестиционной активности в регионах.

\$ 3,5 млн
ожидаемый
общий объем
инвестиций в РФ по
итомам 2019 года

Структура инвестиций по типу недвижимости



Региональная структура инвестиций в недвижимость России



\$ 800 млн ожидаемый
общий объем
инвестиций в
Санкт-Петербург по
итомам 2019 года

- Мы наблюдаем относительную активность московских игроков, которые проявляют интерес к качественным объектам Санкт-Петербурга. Мы ожидаем закрытия сделок к концу 2019 года.
- К сожалению, мы не можем отметить увеличение активности иностранных инвесторов на рынке Российской Федерации.
- В данном контексте важную роль будет играть появление новых Российских институциональных инвесторов, которые сейчас активно развиваются.

- Расхождение ставок капитализации находится на уровне 1 % cap rate, что позволяет рассчитывать на закрытие ряда сделок до конца года, при условии сближения позиций продавцов и покупателей.
- На принятие решений по продаже влияет фактор ожидания собственника, который рассчитывает, что конечный пользователь / покупатель будет готов заплатить «премиум» к инвестиционной стоимости объекта, рассчитываемой финансовыми инвесторами.
- Среди покупателей объектов для собственных нужд наиболее активны компании IT-сектора, банковского и энергетического сегментов.
- Инвесторы и девелоперы предпочитают вкладывать деньги в готовые объекты, либо действующие здания с возможностью редевелопмента, что является наиболее инвестиционно - привлекательным вариантом, чем начало нового строительства в условиях неопределенной ситуации относительно получения разрешительной документации и высоких ставок кредитования.

Ставки капитализации по сегментам на рынке

Сегмент	Ожидания продавца	Ожидания покупателя
Офисная недвижимость	9,5-10 %	11 %
Торговая недвижимость	9-10 %	10,5-11 %
Складская недвижимость	11-11,5 %	11-13 %

- С принятием ФЗ-218 девелоперы и застройщики максимально активно вели работу по пополнению земельного банка, приобретая земельные пятна под застройку с разрешительной документацией, что дает возможность запустить проект в реализацию до введения регулятивных нормативов по работе с эскроу-счетами. Данный формат стратегии развития застройщиков повлиял на рост сделок в 2017-2018 годах.
- На текущий момент в ожидании вступления закона в силу, застройщики не рассматривают новые приобретения на земельном рынке. Исключение составляют компании, рассматривающие строительство здания для собственного использования.

Ключевые инвестиционные сделки 2018 года

Объект	Класс	Площадь, кв.м.	Покупатель	Продавец	Cap Rate
«Невский Центр» (торговый центр + офисная часть)	A	103 000 (офисы - 5000)	PPF	Stockmann	9,5%
Сеть магазинов «Кей»	-	-	DNS	«Кей»	n/a
БЦ на Большой Морской, 15	A	6 300	Сенатор (Империя)	ВТБ	n/a

- В первом квартале 2019 года не оправдалось ожидание игроков по снижению ключевой ставки. Во втором квартале ЦБ РФ понизил ставку до 7,5%, что, по нашим прогнозам, положительно скажется на финансировании сделок по покупке действующих активов недвижимости со стабильным финансовым потоком.
- Также понижение ставки ЦБ РФ улучшит возможности рефинансирования существующих кредитов собственников объектов недвижимости. На текущий момент банки готовы кредитовать действующие качественные объекты офисной и торговой недвижимости по ставке на уровне 10-10,5%.
- Банки по-прежнему сдержано и консервативно оценивают девелоперские проекты в сегменте коммерческой недвижимости. В следствие этого, на настоящий момент ограничено количество новых проектов с заемным капиталом в реализации.

**3,1 трлн. руб.
составляет сумма
подписанных
соглашений в рамках
ПМЭФ**

**до 7,5 %
во втором квартале
2019 года была
снижена ключевая
ставка ЦБ РФ**

- На Петербургском международном экономическом форуме Сбербанк, SRV и SIIC подписали соглашение о намерениях продать торговый комплекс «Жемчужная Плаза». Сделка будет закрыта до конца августа.
- Также в рамках ПМЭФ были подписаны инвестиционные соглашения на сумму более 6,5 млрд рублей, в отраслях связанных с недвижимостью и строительством, в частности развитие концепции города спутника «Южный», строительства ряда медицинских центров и транспортных объектов.
- На начало 2019 года в экспозицию был выставлен ряд активов институционального класса, которые удовлетворяют инвестиционным критериям активных на рынке покупателей, которые имеют доступ к капиталу и возможность приобретения качественных активов с размером транзакций более \$ 20 млн.
- Мы прогнозируем, что сформировавшаяся ситуация положительно скажется на инвестиционной активности. И, по нашим прогнозам, объем инвестиционных сделок по итогам 2019 года на рынке Санкт-Петербурга может достигнуть \$ 800 млн.



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