

Обзор рынка инвестиций Санкт-Петербурга 1 кв. 2018 г.

1 квартал 2018

МАБЕССАР

СВОД ОСНОВНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РЫНКА	
Ключевая ставка ЦБ РФ (с 26.03.2018)	7,25%
Динамика показателя по сравнению с 4Q 2017 г.	-0,5 п.п. ↓
Общий объем инвестиций за 1Q 2018 г. в том числе:	640 млн. USD (36 384 млн. RUB)
Динамика общего объема инвестиций по сравнению с 4Q 2017 г.	+39% (+35%) ↑
• Объем инвестиций в коммерческую недвижимость за 1Q 2017 г.	314 млн. USD (17 860 млн. RUB)
Динамика объема инвестиций в коммерческую недвижимость по сравнению с 4Q 2017 г.	+35% (+32%) ↑
• Объем инвестиций в земельные участки за 1Q 2018г.	326 млн. USD (18 525 млн. RUB)
Динамика объема инвестиций в земельные участки по сравнению с 4Q 2017 г.	+42% (+38%) ↑
Ставки капитализации	
• В сегменте офисной недвижимости	11%
Динамика ставки капитализации по сравнению с 4Q 2017 г.	0 п.п.
• В сегменте торговой недвижимости	11,3%
Динамика ставки капитализации по сравнению с 4Q 2017 г.	0 п.п.
• В сегменте складской и производственной недвижимости	12,5%
Динамика ставки капитализации по сравнению с 4Q 2017 г.	0 п.п.

Общая макроэкономическая ситуация

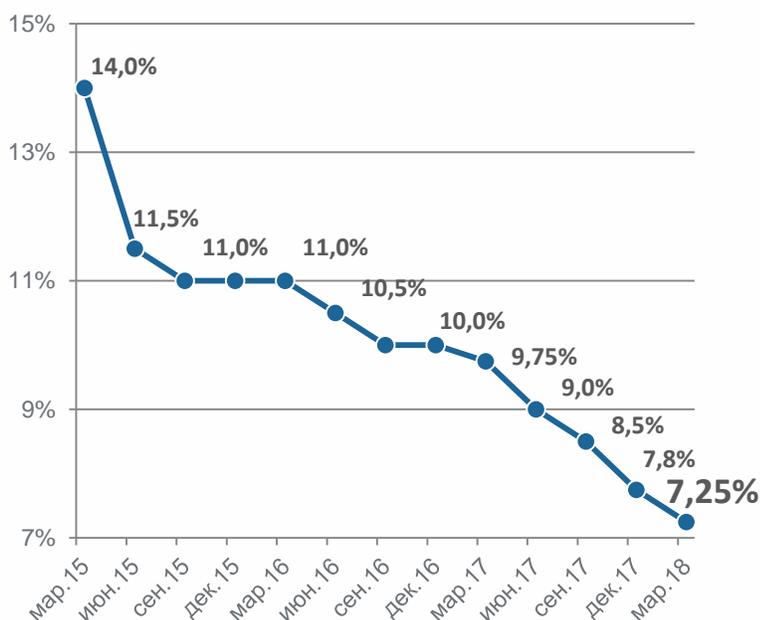
Инфляция в РФ стабилизировалась на исторически низких уровнях, за 1 квартал 2018 г. рост цен составил 0,81% (2,36% в годовом выражении).

В условиях продления сделки ОПЕК+ до конца 2018 года, средняя цена на нефть в 1 квартале составила \$67,2/баррель (+23% к уровню 1 квартала 2017 года).

Учитывая умеренный рост цен, ЦБ России смягчил денежно-кредитную политику, планируя завершить переход к нейтральной политике в 2018 году. В марте ключевая ставка снижена до 7,25%.

На фоне поддержки со стороны нефтяного рынка, курс рубля показал стабильность и на конец 1 квартала находился в коридоре 57-58 руб./долл. США. В настоящее время основные риски ослабления рубля – геополитические.

Динамика ключевой ставки



1-й квартал 2018 г.

Общая макроэкономическая ситуация

Поддерживаемый ценами на энергоносители, курс рубля в 1 квартале находился на уровне 57-58 руб./долл. США, курс евро – 69-70 руб./евро.

Давление на рубль оказывают новые антироссийские санкции, ослабляющие российскую валюту.

Инфляция за январь – февраль 2018 г. в Санкт-Петербурге составила 0,7% (против 1,7% в январе-феврале 2017г.)

После максимального за 6 лет роста промышленного производства за 2017 год – 105,5%, в 1 квартале в Санкт-Петербурге продолжается позитивная динамика показателя. За январь-февраль 2018 года ИПП Санкт-Петербурга составил 102,5% по сравнению с аналогичным периодом 2017 года.

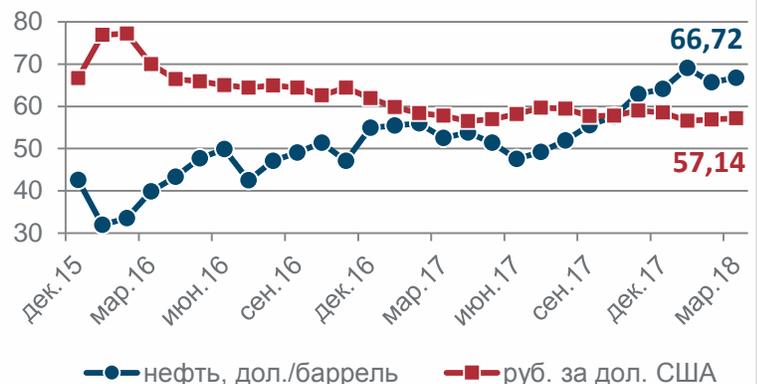
По данным Комитета по инвестициям Санкт-Петербурга, в 2017 году объем инвестиций в экономику города составил **658,5 млрд. руб.** (582,3 млрд. руб. в 2016 году).

Таким образом, суммарный за 2 года объем инвестиций превысил 1,2 трлн. руб.

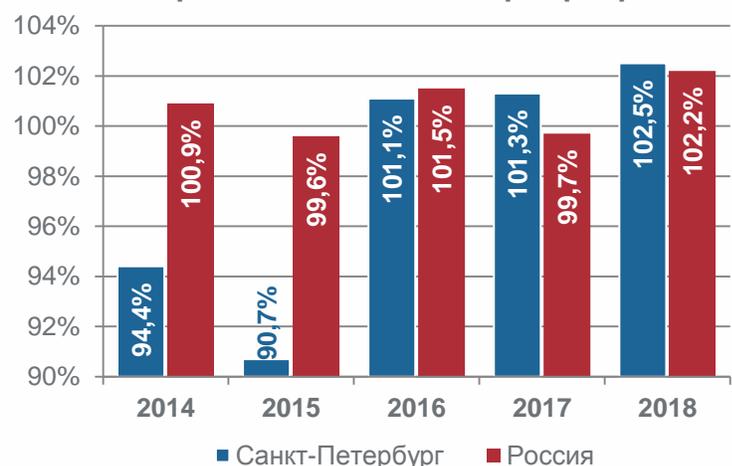
В Рейтинге инвестиционной привлекательности регионов России RAEX Санкт-Петербург по-прежнему занимает сильную позицию - 3 место (4,9%) после Москвы (14,4%) и Московской области (5,9%).

Внешнеторговый оборот Санкт-Петербурга в 2017 году составил 44,6 млрд. долл. США (+19,9% к уровню 2016 года), отрицательное сальдо уменьшилось в 5 раз.

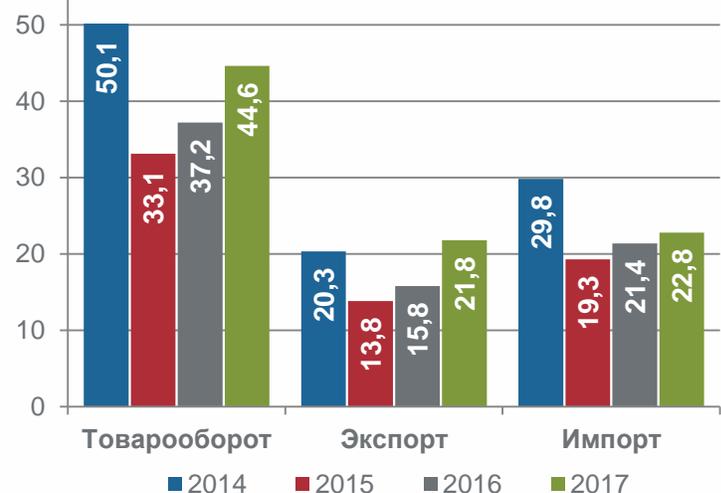
Динамика курса доллара и цен на нефть в 2016-2018 гг.



Индекс промышленного производства за январь-февраль



Итоги внешней торговли Санкт-Петербурга (млрд. долл. США)



1-й квартал 2018 г.

Индикаторы инвестиционного рынка

В 1Q 2018 рынок инвестиций Санкт-Петербурга остается динамичным, **общий объем инвестиций в недвижимое имущество города достиг 36 384 млн RUB (640 млн USD)**, превысив на 4% рекорд 4Q 2016 (34 937 млн RUB) и на 22% уровень Москвы за 1Q.

По отношению к 4Q 2017, объем инвестиций вырос на 35% в RUB и на 39% в USD.

- **Объем инвестиций в коммерческую недвижимость составил 314 млн USD (17 860 млн RUB), +35% в USD (+32% в RUB) к 4Q 2017.**

Значимые сделки:

- Торговля (48%): весь объем инвестиций пришелся на крупную сделку по приобретению Leroy Merlin активов финской компании Kesko - 12 магазинов К-Паута, 8 из которых находятся в Санкт-Петербурге, за 12 млрд рублей;
- Офисы (25%): JetBrains купила комплекс апартментов Lotos Tower (30 тыс. кв.м) за 2,5 млрд RUB для размещения собственного бизнес-центра, ООО «Орхис Хаус» приобрела особняк Свяягина (1 457 кв.м) за 800 млн RUB;
- Производство (11%): группа «ЛСР» в рамках оптимизации активов продала Гатчинский ДСК за 2 млрд RUB;
- Склады (4%): покупка склада «АКМ Лоджистикс» (63,4 тыс. кв.м) ООО «Виламет» за 632 млн. RUB;
- Гостиницы (12%): девелоперская фирма АО «Инрусинвест» приобрела отель 4* «Кортъярд Марриотт Санкт-Петербург Пушкин» (16,6 тыс. кв.м) за 2 млрд RUB.

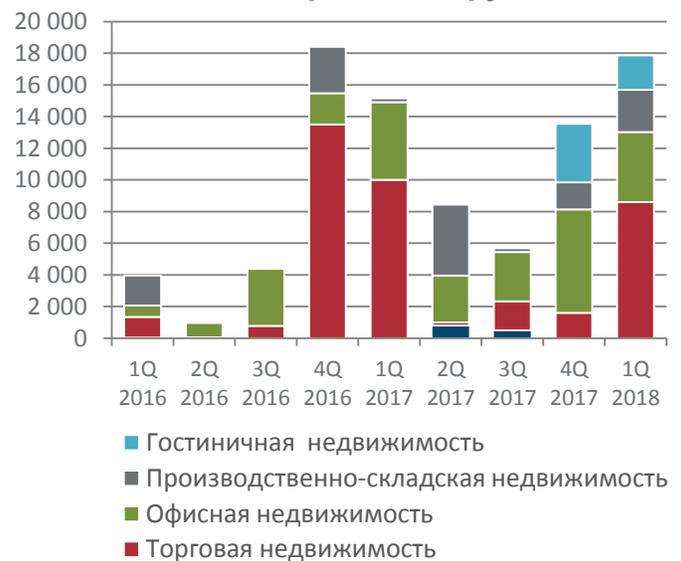
- **Объем инвестиций в земельные участки Санкт-Петербурга составил 326 млн USD (18 525 млн RUB).** Для инвесторов по-прежнему привлекательны участки под жилой девелопмент (90% в общем объеме).

- **Доля иностранных инвестиций 30% (9% в 4Q 2017 г.)**

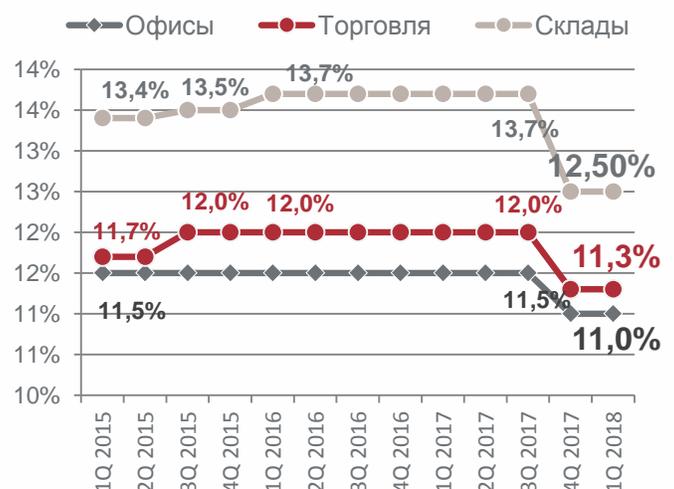
Объем инвестиций, млн. руб.



Динамика объема инвестиций по секторам, млн. руб.



Динамика ставок капитализации



1-й квартал 2018 г.

Выводы

Начало 2018 года сложилось оптимистично для нефтяного рынка. Цена на нефть, поддерживаемая соглашением ОПЕК+ об ограничении добычи до конца 2018 года, в конце 1 квартала находилась вблизи максимальных значений диапазона \$62-70/баррель, в котором она торгуется с ноября 2017 года. Инфляция в РФ составила 0,81% и по прогнозу Минэкономразвития весь год будет ниже целевого уровня 4%.

Зафиксировавшийся в конце 1 квартала на уровне 57-58 руб./долл. США курс рубля, под влиянием геополитических факторов возобновил негативную динамику в американской валюте.

Экономический рост остается весьма ограниченным, по оценке ЦБ РФ за 1 квартал среднегодовой рост ВВП составил 1,5-1,8%, что является скромным значением по сравнению с годовым ростом более 7% докризисного периода. По прогнозу Мирового Банка рост ВВП России в 2018 году составит 1,7%, по прогнозу Минэкономразвития – 2,1%.

ИТОГИ И ПРОГНОЗЫ ДЛЯ РЫНКА ИНВЕСТИЦИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

В 1 квартале 2018 года все сегменты рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга были привлекательны для инвесторов, выросли объем и число сделок. Объем инвестиций, побив рекорд 4 квартала 2016 года, достиг 36 384 млн RUB (640 млн USD).

По-прежнему активны инвесторы, приобретающие земельные участки для строительства жилья (51% от общего объема инвестиций в недвижимое имущество или 90% от инвестиций в земельные участки).

Половину (48%) объема вложений в коммерческую недвижимость сформировал торговый сегмент.

Иностранные инвестиции составили 30% против 9% в 4 квартале 2017 года.

При условии сохранения благоприятных условий кредитования, в 2018 году объем инвестиций продолжит расти и во 2 квартале ожидается сопоставимый объем инвестиций в случае закрытия крупных сделок (продажа ООО «Невский центр», приобретение ряда земельных участков).

Структура инвестиций в России



Наиболее крупные сделки по сегментам

Объект	Продавец	Покупатель	Площадь, кв. м	Цена, млн. руб. (экспертно)	Примечания
Торговая недвижимость					
12 магазинов К-Раута (8 в Санкт-Петербурге, 3 в Москве, по 1 в Туле, Ярославле, Калуге)	Kesko	Leroy Merlin	126 000	12 000	--
Офисная недвижимость					
Lotos Tower (Приморский пр., 68,70)	ЗАО «Стремберг»	JetBrains	30 000	2 500	--
Особняк Свягина (Большая аллея, 10)	н/д	ООО «Орхис Хаус»	1 457	800	--
Комплекс зданий: Народный дом Эммануэля Нобеля, особняк Эммануила Нобеля и современное нежилое здание (Лесной пр., 19-21)	Сбербанк	ООО «Проектсервис»	6 100	387	--
Гостиничная недвижимость					
«Кортъярд Марриотт Санкт-Петербург Пушкин» (наб. канала Грибоедова, 166)	«Строй- прогресс»	Девелоперская фирма АО «Инрусинвест»	16 600	2 000	--
Производственно-складская недвижимость					
Гатчинский ДСК (100% акций АО «ПО Баррикада»)	ЛСР	АО «Тушинское объединение по ремонту, отделке и строительству»	н/д	2 000	Продан в рамках оптимизации активов.
Склад (Московское шоссе, 177)	«АКМ Лоджистикс»	ООО «Виламет»	63 422	632	--

Наиболее крупные сделки по сегментам

Объект	Продавец	Покупатель	Площадь, кв. м	Цена, млн. руб. (экспертно)	Примечания
<i>Земельные участки (ЗУ)</i>					
ЗУ (Петровская коса, 7/2)	«ЛенСтройТрест»	ГК «Эталон»	23 800	1 500	73 тыс. кв. м жилья бизнес- класса.
ЗУ з-да «Пигмент» (Октябрьская наб., 38)	н/д	Setl Group	257 000	4 000	300 тыс. кв. м жилья.
ЗУ (намыв В.О.)	«Терра Нова»	«Лидер Групп»	85 000	1 500	150 тыс. кв. м жилья.
ЗУ (на пересечении Глухарской и Планерной улиц)	н/д	ГК «РосСтройИнвест»	63 000	2 400	150 тыс. кв. м жилья.
ЗУ (Петергофское шоссе)	н/д	Компания NDG	410 000	3 400	356 тыс. м2 недвижимости (в том числе 170 тыс. м2 жилья комфорт- класса).
2 ЗУ (Мурино)	«Гранд Фамилия»	Строительная компания «Мавис»	165 000	2 000	110 тыс. кв. м жилья.
ЗУ (12-й Красноармейская ул., д. 26)	ПАО «Ладога»	RBI	8 935	600	Под жилье.

Динамика макроэкономических показателей 2018 г.
(по сравнению с аналогичным периодом 2017г.)

период	факт/ динамика	ВРП (прогноз)	инфляция	индекс промышленного производства	объем инвестиций в основной капитал	внешнеторго- вый оборот СПб	
2017	1Q	факт	3 312,9 млрд. руб.	1,9%	102,0%	68,3 млрд. руб.	9,9 млрд.\$
		динамика	+1,1%	-29,6%	+0,2%	-4,5%	+26,5%
	2Q	факт	3 312,9 млрд. руб.	3,3%	102,9%	249,8 млрд. руб.	24,1 млрд.\$
		динамика	0%	0%	+0,2%	-2%	+20,3%
	3Q	факт	3 312,9 млрд. руб.	3,0%	103,6%	384,6 млрд. руб.	32 млрд.\$
		динамика	0%	-28,5%	-0,3%	-4,1%	+21,4%
	4Q	факт	н/д	3,7%	105,5%	658,5 млрд. руб.	44,6 млрд.\$
		динамика	+2,6%	-35%	+1,5%	-3%	+19,9%
2018	1Q	факт	н/д	0,7% (янв.-фев. 2018)	102,5% (янв.-фев. 2018)	н/д	н/д
		динамика	+5%	-59%	+1,2%	--	--

Движение рынков в 2018-2017 гг. (по сравнению с предыдущим кв.)

Период	факт/ динамика	общий объем	объем инвестиций в коммерческую недвижимость	общий объем инвестиций в ЗУ	Ключевая ставка	ставки капитализации, %			
						офисная недвижи- мость	торговая недвижи- мость	складская недвижи- мость	
2017	1Q	факт	380 млн. \$	258 млн. \$	122 млн. \$	9,75%	11,5%	12%	13,7%
		динамика	-31%	-11%	-53%	-2,5%	0%	0%	0%
	2Q	факт	332 млн. \$	148 млн. \$	184 млн. \$	9,0%	11,5%	12%	13,7%
		динамика	-13%	-43%	+51%	-7,7%	0%	0%	0%
	3Q	факт	297,2 млн. \$	96,6 млн. \$	200,6 млн. \$	8,5%	11,5%	12%	13,7%
		динамика	-10%	-35%	+9%	-5,5%	0%	0%	0%
	4Q	факт	462 млн. \$	232 млн. \$	230 млн. \$	7,75%	11%	11,3%	12,5%
		динамика	+55%	+140%	+15%	-8,8%	-4,3%	-5,8%	-8,7%
2018	1Q	факт	640 млн. \$	314 млн. \$	326 млн. \$	7,25%	11%	11,3%	12,5%
		динамика	+39%	+35%	+42%	-6,5%	0%	0%	0%

На вопросы по отчету ответят:

Ольга Шарыгина

Управляющий директор департамента
Управления активами

o.sharygina@naibecar.com

Ирина Реут

Директор по консалтингу

i.reut@naibecar.com

Кокорева Юлия

Ведущий аналитик департамента
маркетинга и консалтинга

ju.kokoreva@naibecar.com

Компания:

NAI Bescar – российское подразделение мировой сети NAI Global, одного из лидеров мирового рынка коммерческой недвижимости. Партнерская сеть NAI, основанная в 1978 году, имеет 350 офисов в 55 странах мира. NAI Bescar имеет фронт-офисы в Москве и Санкт-Петербурге, а также представительства в нескольких городах России.

NAI Global

NAI Bescar



Услуги:

- Управление недвижимостью
- Эксплуатация объектов
- Инвестиции
- Инфраструктурные проекты
- Зарубежные инвестиции
- Консалтинг
- Исследования рынка
- Оценка
- Управление проектами
- Аренда
- Покупка и продажа
- Продвижение объектов

Контакты:

Санкт-Петербург

194044,

Б. Сампсониевский пр., 61, БЦ «Бекар».

Тел.: 8 (812) 490-70-01

Москва

115054,

Дубининская ул., д. 53, стр. 5 БЦ «Квартал Сити»

Тел.: 8 (495) 532-04-32