

# Обзор рынка инвестиций Санкт-Петербурга 4 кв. 2018 г.

4 квартал 2018

ИВЕСТАР

СВОД ОСНОВНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РЫНКА	
Ключевая ставка ЦБ РФ (с 14.12.2018)	7,75%
<i>Динамика показателя по сравнению с 3Q 2018 г.</i>	<b>+0,25 п.п.</b>
Общий объем инвестиций за 4Q 2018 г. в том числе:	404 млн. USD (26 887 млн. RUB)
<i>Динамика общего объема инвестиций по сравнению с 3Q 2018 г.</i>	<b>+127% (+130%)</b> ↑
• Объем инвестиций в коммерческую недвижимость за 4Q 2018 г.	324 млн. USD (21 577 млн. RUB)
<i>Динамика объема инвестиций в коммерческую недвижимость по сравнению с 3Q 2018 г.</i>	<b>+386% (+394%)</b> ↑
• Объем инвестиций в земельные участки за 4Q 2018г.	80 млн. USD (5 310 млн. RUB)
<i>Динамика объема инвестиций в земельные участки по сравнению с 3Q 2018 г.</i>	<b>-28% (-27%)</b> ↓
Ставки капитализации	
• В сегменте офисной недвижимости	11%
<i>Динамика ставки капитализации по сравнению с 3Q 2018 г.</i>	0 п.п.
• В сегменте торговой недвижимости	11,3%
<i>Динамика ставки капитализации по сравнению с 3Q 2018 г.</i>	0 п.п.
• В сегменте складской и производственной недвижимости	12,5%
<i>Динамика ставки капитализации по сравнению с 3Q 2018 г.</i>	0 п.п.

## Общая макроэкономическая ситуация

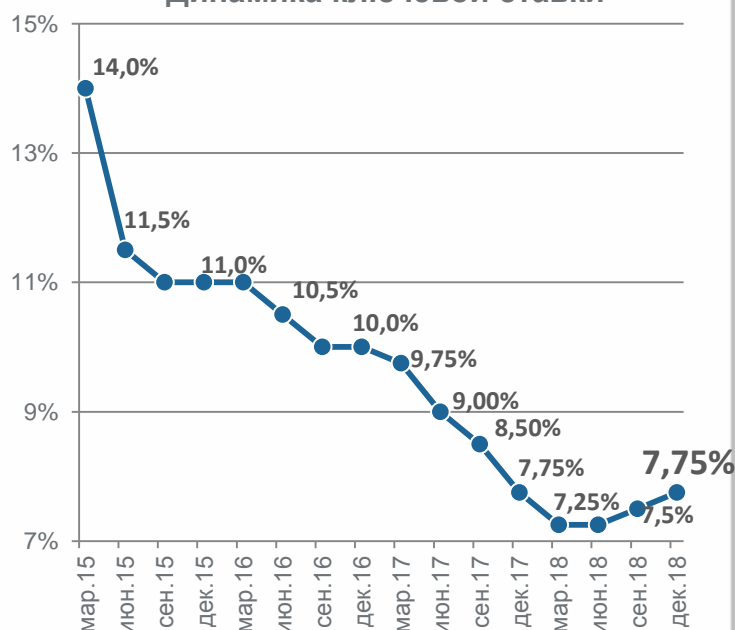
В 2018г. наблюдалась как значительная волатильность цен на нефть, так и курса рубля. После роста нефтяных котировок до уровня 86-88 \$/баррель в октябре, за 4Q 2018г. цена на нефть Brent быстро снизилась на 40%, до 52-53 \$/баррель.

При текущей стоимости нефти рубль ослаб к основным валютам до уровня **69,8 руб./доллар, и 79,9 руб./евро.**

Инфляция ускорилась и, вместо ожидаемого весной Минфином уровня в 2,8%, составила **4,3% по итогам 2018г.** Прогнозный уровень показателя на 2019г. - 5,0 - 5,5%.

На фоне снижения цен на нефть и возобновившегося давления на цены валют и активов, ЦБ РФ ужесточил денежно-кредитную политику, повысив в декабре ключевую ставку до 7,75%.

### Динамика ключевой ставки



## 4-й квартал 2018 г.

### Общая макроэкономическая ситуация

В 1Q 2019г. рубль, ослабленный из-за снижения цен на нефть, ожидания роста инфляции в результате повышения НДС и тарифов монополий, высоких санкционных рисков, а также снижения спроса на активы и валюты развивающихся стран, **будет оставаться на текущих повышенных уровнях в 66-68 руб./\$.**

При этом потенциал волатильности рубля, остается высоким.

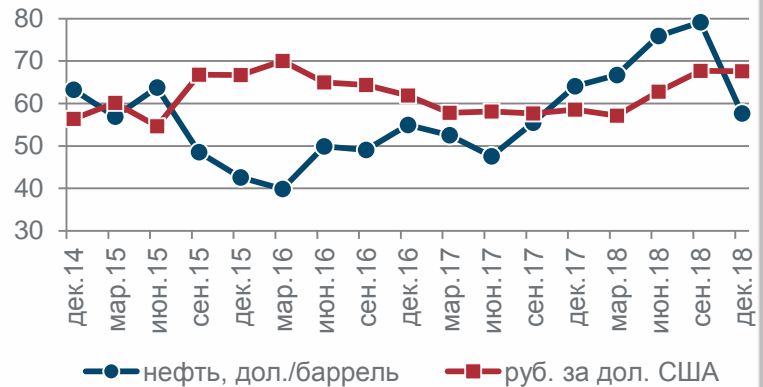
Инфляция потребительских цен в Санкт-Петербурге за январь-декабрь 2018г. выросла до **3,9%** (3,7% за январь-декабрь 2017г.) Это самый высокий уровень с середины 2017г. на фоне роста цен на продукты питания и непродовольственные товары (4,0% и 4,3% соответственно), в то время как платные услуги снизились.

В январе-декабре 2018г. **ИПП Санкт-Петербурга составил 105,0%** (против 105,5% в январе-декабре 2017 года). Существенный рост достигнут в производстве прочих транспортных средств и оборудования (включая судостроение), где ИПП за январь-декабрь 2018 составил 132,1% по отношению к соответствующему периоду 2017г.

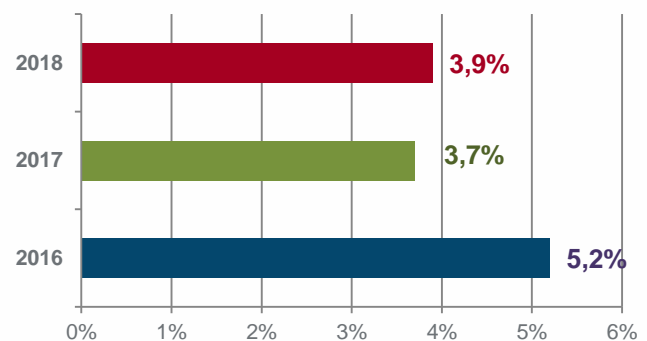
По данным Комитета по инвестициям, **показатель объема инвестиций в основной капитал в январе-сентябре 2018г. снизился и составил 361,6 млрд. руб.** (-12,7% к уровню января-сентября 2017г.)

**Внешнеторговый оборот Санкт-Петербурга за январь-сентябрь 2018г. составил 34,9 млрд. долл. США** (+8,7% по сравнению с январем-сентябрем 2017г.) Доля экспорта 50,7%, импорта – 49,3% (в январе-июле 2017г. доля экспорта – 47,3%, импорта – 52,7%).

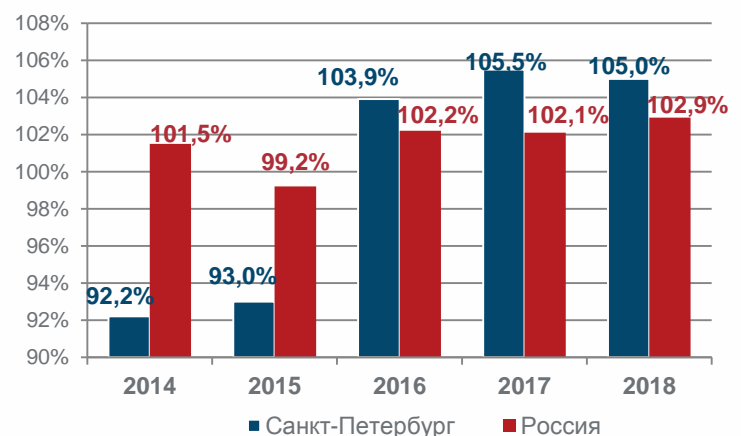
Динамика курса доллара и цен на нефть в 2014-2018 гг.



Индекс потребительских цен за январь-декабрь



Индекс промышленного производства за январь-декабрь

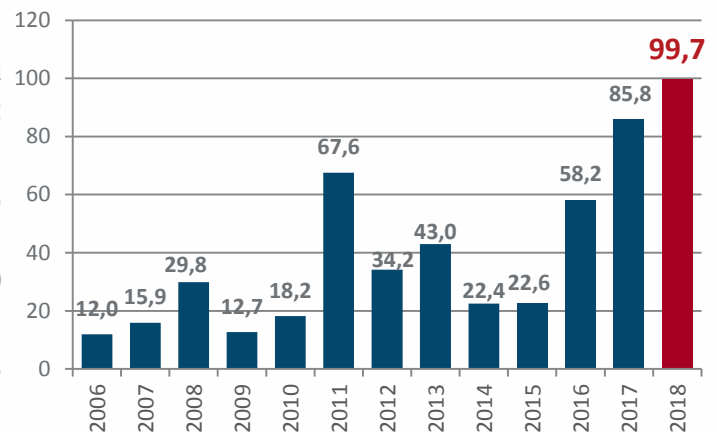


## 4-й квартал 2018 г.

### Индикаторы инвестиционного рынка

- В 4Q 2018г. инвестиционная активность в Санкт-Петербурге была на высоком уровне. Объем инвестиций составил 26 887 млн RUB (404 млн USD), в 2,3 раза выше объема за 3Q 2018 (+130% в RUB и +127% в USD к 3Q 2018).
- Объем инвестиций в коммерческую недвижимость Санкт-Петербурга в 4Q 2018 г. составил 324 млн USD (21 577 млн RUB) +386% в USD (+394% в RUB) к 3Q 2018.
  - **Торговля (61%):** чешская PPF Real Estate купила ТЦ «Невский центр» (91 тыс. кв.м) за 12,7 млрд. руб.
  - **Офисы (37%):** ГК «Империя» купила у ПАО «Ростелеком» комплекс зданий на ул. Большая Морская 20-26 (16 тыс. кв.м) за 3 млрд. руб. Продан БЦ «Глобус» (10 тыс. кв.м) за 0,5 млрд. руб.
  - **Производство (1%):** ПАО «Ижорские заводы» продало насосную станцию и часть производственного помещения в Колпино за 150 млн. руб.;
- Объем инвестиций в земельные участки снова сократился и составил в 4Q 2018г. 80 млн USD (5 310 млн RUB), что на треть меньше, чем в прошлом квартале. Значимые сделки:
  - «Аквилон инвест» приобрел 3,6 га на Глухарской ул. за 1,1 млрд. руб., ООО «Галактика» купила площадку ИЦ «Буревестник» площадью 3,9 га за 1,6 млрд. RUB, Seven Suns Development купил 4 участка в кв.21 на Невской губе, 6 га за 1,5 млрд. руб.
- Доля иностранного капитала в 4Q 2018г., благодаря крупной сделке по приобретению ТЦ «Невский центр» чешской PPF Real Estate, составила 48%.
- Ставки капитализации по итогам 4Q 2018 г.: офисы – 11%, торговля – 11,3%, склады – 12,5%.

Объем инвестиций, млрд. руб.



Структура инвестиций по секторам



Иностранные инвестиции, %



## 4-й квартал 2018 г.

### Выводы

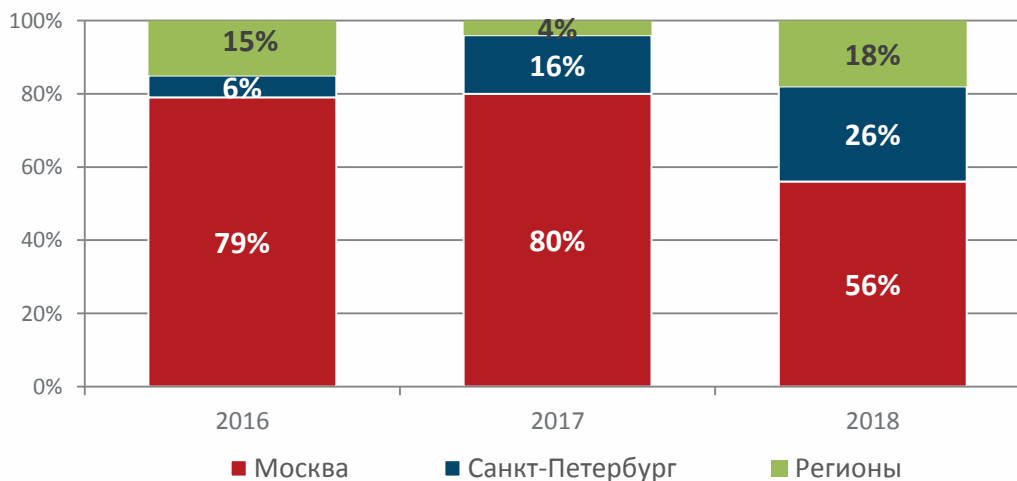
#### ИТОГИ 2018 ДЛЯ РЫНКА ИНВЕСТИЦИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА:

Несмотря на негативные сигналы в экономике Санкт-Петербурга (замедление темпов роста ИПП, ускорение инфляции, снижение объема инвестиций в основной капитал), рынок инвестиций в недвижимость в 2018 году остался в зоне роста.

- **Рост общего объема инвестиций** в недвижимость Санкт-Петербурга за 2018г. по сравнению с 2017г. на +16% в RUB (+11% в USD) до 99,7 млрд. RUB (1,6 млрд. USD).
- **Структура инвестиций не изменилась:** 50% составили инвестиции в коммерческую недвижимость, 50% - в земельные участки. В структуре КН преобладает торговля, ее доля 46%, в 2017г. преобладал офисный сегмент с долей в 41%.
- **Рост инвестиционной активности в торговом сегменте.** Инвестиции в торговую недвижимость Санкт-Петербурга за год увеличились на +64% в RUB (+55% в USD), с 13,7 млрд. RUB (232 млн. USD) в 2017г. до 22,5 млрд. RUB (360 млн. USD) в 2018г. Также традиционно востребованным стал офисный сегмент, объем инвестиций в который за год не изменился (17,5 млрд. RUB).
- **Рост активности зарубежных инвесторов.** Благодаря интересу к торговому сегменту Leroy Merlin и PPF Real Estate, иностранные инвестиции за 2018 г. в 2,3 раза выше уровня 2017г. - 25,5 млрд. RUB.
- **Доля Санкт-Петербурга в общем объеме инвестиций в РФ достигла максимальных значений** с 2011г. в 26%.

В 2019 году из-за высоких геополитических рисков ожидается умеренная инвестиционная активность.

Структура инвестиций РФ



## Наиболее крупные сделки по сегментам

Объект	Продавец	Покупатель	Площадь, кв. м	Цена, млн. руб. (экспертно)	Примечания
<b>Торговая недвижимость</b>					
ТРЦ «Невский центр» (Невский пр.)	Stockmann Group	PPF Real Estate	91 000	12 700	--
<b>Офисная недвижимость</b>					
Комплекс зданий (дом обер-полицмейстера, бывшая Центральная телефонная станция и дом Фаберже) (Большая Морская, 20-26)	«Ростелеком»	ГК «Империya»	16 000	3 000	--
БЦ «Глобус» (Крапивный пер., 5)	президент Международ. банка Санкт- Петербурга (МБСП) Сергей Бажанов	Егор Носков, управляющий партнёр юридической фирмы «Дювернуа Лигал»	10 000	500	--
Здание бывшего Управления городского телефона и телеграфа (дом Керстен) (Почтамтская ул., 15 Б)	ПАО «Ростелеком».	ООО Фирма «ГРАН»	7 800	410	--
Здание (Лесной проспект, 19-21)	Сбербанк	-	6 125	387	--
Здание (Фурштатская ул., 5)	Сбербанк	«Норд Вуд»	3 424	350	--
Здание (пр. Энергетиков, 37)	Сбербанк	«Лидер Инвест»	7 630	235	--
особняк П.Ф. Семянникова (Некрасова, 11)	-	ф.л.	3 000	279	--
Бизнес-центр «Конторская» В+ (Конторская, д.11)	ООО «Финансист»	AN-SECURITY	2 415	145	--
<b>Производственно-складская недвижимость</b>					
Насосная станция + часть производственного помещения (Колпино)	ПАО «Ижорские заводы»	ООО «ОМЗ — Литейное производство», ООО «РиК»	7 000	150	--

## Наиболее крупные сделки по сегментам

Объект	Продавец	Покупатель	Площадь, кв. м	Цена, млн. руб. (экспертно)	Примечания
<i>Земельные участки (ЗУ)</i>					
ЗУ (Глухарская ул.)	ООО «Управление строительными проектами»	«Аквилон инвест»	36 000	1 100	жилье 66 тыс.
Произв. площадка ИЦ Буревестник (Малоохтинский пр., 68)	«Буревестник» (входит в Группу «Алроса»)	ООО «Галактика»	39 000	1 573	ЖК 70 000–100 000 кв.м
4 ЗУ (Невская губа квартал 21)	«Терра Нова»	Seven Suns Development	60 000	1 500	4 га жилье, 2 га общеобразоват
ЗУ (Парашютная ул., 60)	«Лента»	Leroy Merlin	7 526	110	под автостоянку

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	4Q	факт	4 020 млрд. руб.	3,7%	105,5%	658,5 млрд. руб.	44,6 млрд.\$
		динамика	<b>+2,1%*</b>	<b>-35%</b>	<b>+1,6 пп.</b>	<b>-3%</b>	<b>+19,9%</b>
2018	1Q	факт	4 020 млрд. руб.	1,1%	102,7%	88,4 млрд. руб.	10,9 млрд.\$
		динамика	<b>0%</b>	<b>-43%</b>	<b>+0,7 пп.</b>	<b>+15,2%</b>	<b>+10,6%</b>
	2Q	факт	4 020 млрд. руб.	2,4%	103,5%	205,4 млрд. руб.	26,6 млрд.\$
		динамика	<b>0%</b>	<b>-27%</b>	<b>+0,6 пп.</b>	<b>-18%</b>	<b>+10%</b>
	3Q	факт	4 325 млрд. руб.	2,5%	104,2%	361,6 млрд. руб.	34,9 млрд. руб.
		динамика	<b>+3,4%*</b>	<b>-17%</b>	<b>+0,6 пп.</b>	<b>-12,7%</b>	<b>+8,7%</b>
	4Q	факт	4 325 млрд. руб.	3,9%	105,0%	-	-
		динамика	<b>+3,4%*</b>	<b>+5,4%</b>	<b>-0,5 пп.</b>	-	-

\*) В сопоставимых ценах.

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

Пери- од	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	4Q	факт	462 млн. \$	232 млн. \$	230 млн. \$	7,75%	11%	11,3%	12,5%
		динамика	<b>+55%</b>	<b>+140%</b>	<b>+15%</b>	<b>-0,75 п.п.</b>	<b>-4,3%</b>	<b>-5,8%</b>	<b>-8,7%</b>
2018	1Q	факт	640 млн. \$	314 млн. \$	326 млн. \$	7,25%	11%	11,3%	12,5%
		динамика	<b>+39%</b>	<b>+35%</b>	<b>+42%</b>	<b>-0,5 п.п.</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
	2Q	факт	349 млн. \$	62 млн. \$	287 млн. \$	7,25%	11%	11,3%	12,5%
		динамика	<b>-50%</b>	<b>-82%</b>	<b>-18%</b>	<b>0 п.п.</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
	3Q	факт	178 млн. \$	67 млн. \$	111 млн. \$	7,5%	11%	11,3%	12,5%
		динамика	<b>-49%</b>	<b>+7%</b>	<b>-61%</b>	<b>+0,25 п.п.</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
	4Q	факт	404 млн. \$	324 млн. \$	80 млн. \$	7,75%	11%	11,3%	12,5%
		динамика	<b>+127%</b>	<b>+386%</b>	<b>-28%</b>	<b>+0,25 п.п.</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>



# На вопросы по отчету ответят:

**Ольга Шарыгина**

Управляющий директор департамента  
Управления активами

[o.sharygina@naibecar.com](mailto:o.sharygina@naibecar.com)

**Юлия Кокорева**

Ведущий аналитик департамента  
маркетинга и консалтинга

[ju.kokoreva@naibecar.com](mailto: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