

Обзор рынка инвестиций  
Санкт-Петербурга  
2 кв. 2017 г.

2 квартал 2017

МАИ Вестар

## 2-й квартал 2017 г.

СВОД ОСНОВНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РЫНКА	
Ключевая ставка ЦБ РФ	9,0%
Динамика показателя по сравнению с 1Q 2017 г.	-0,75 п.п. ↓
Общий объем инвестиций за 2Q 2017 г. в том числе:	204 млн. USD (11 686 млн. RUB)
Динамика общего объема инвестиций по сравнению с 1Q 2017 г.	-42% (-44%) ↓
• Объем инвестиций в коммерческую недвижимость за 2Q 2017 г.	148 млн. USD (8 434 млн. RUB)
Динамика объема инвестиций в коммерческую недвижимость по сравнению с 1Q 2017 г.	-43% (-44%) ↓
• Объем инвестиций в земельные участки за 2Q 2017г.	57 млн. USD (3 252 млн. RUB)
Динамика объема инвестиций в земельные участки по сравнению с 1Q 2017 г.	-41% (-43%) ↓
Ставки капитализации	
• В сегменте офисной недвижимости	11,5%
Динамика ставки капитализации по сравнению с 2Q 2016 г.	0 %
• В сегменте торговой недвижимости	12,0%
Динамика ставки капитализации по сравнению с 2Q 2016 г.	0 %
• В сегменте складской и производственной недвижимости	13,7%
Динамика ставки капитализации по сравнению с 2Q 2016 г.	0 %

## Общая макроэкономическая ситуация

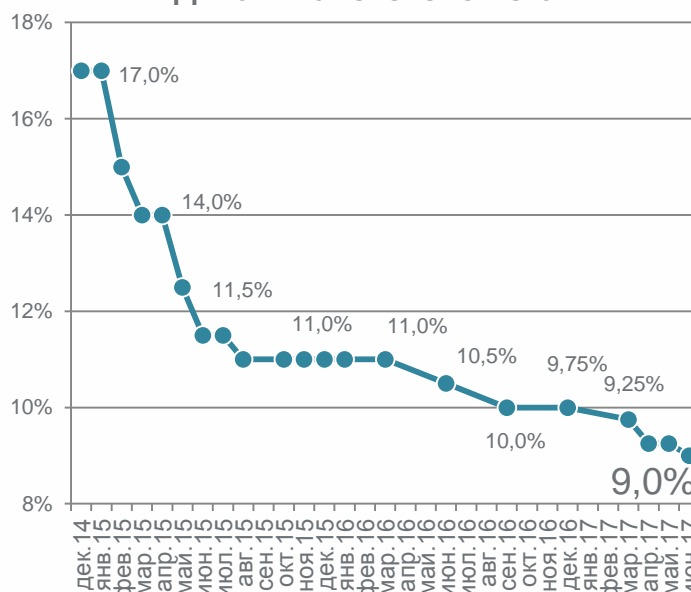
Несмотря на усилия ОПЕК по сокращению объемов добычи, в июне 2017 г. зафиксированы самые низкие с августа 2016 г. уровни цен на нефть марки Brent на уровне \$45/баррель.

На этом фоне рубль подешевел с 56,5 руб./USD в апреле до 58,1 руб./USD в июне.

В июне 2017 г. Центральный Банк РФ оказал поддержку рублю, сократив ключевую ставку меньше, чем ожидалось - на 0,25 п.п, а не на 0,5 п.п., как предполагалось ранее.

Во 2Q 2017 г. уровень инфляции соответствует ожидаемым значениям, в январе-мае годовая инфляция снизилась до 4,1%.

Динамика ключевой ставки



## 2-й квартал 2017 г.

### Общая макроэкономическая ситуация

Во 2Q 2017 г. на рубль повлияло снижение цен на нефть, снижение ключевой ставки ЦБ и рост ставки ФРС США. На фоне негативных прогнозов о состоянии нефтяного рынка из-за роста добычи сланцевой нефти в США и наращивания добычи в Ливии и Нигерии, нисходящий тренд нефтяных цен может продолжаться несколько месяцев, сопровождаясь оттоком капитала и ускорением инфляции.

В результате вероятно падение рубля до уровня 60-65 руб./USD.

**Инфляция в Санкт-Петербурге за январь – май 2017 г. составила 2,9%** (против 3,2% в январе-мае 2016 г.). С 01 июля тарифы ЖКХ в городе вырастут на 6%, т.е. сильнее инфляции.

Благодаря диверсификации промышленный комплекс Санкт-Петербурга преодолевает трудности неблагоприятной макроэкономической ситуации.

**Положительная динамика ИПП за январь – май 2017 г. составила 102,7%.**

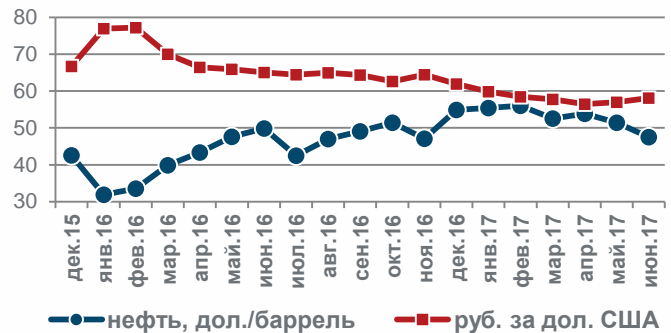
Наибольший рост показали обрабатывающий комплекс и высокотехнологичный сектор, в том числе: выпуск автомобилей (125,4%), производство транспортных средств и оборудования, включая судостроение (103,9%), производство лекарств и материалов (111,3%).

По итогам 1Q 2017 г., уменьшился объем инвестиций в основной капитал организаций Санкт-Петербурга, составив 68,3 млрд. руб. (-4,5% к 1Q 2016 г.)

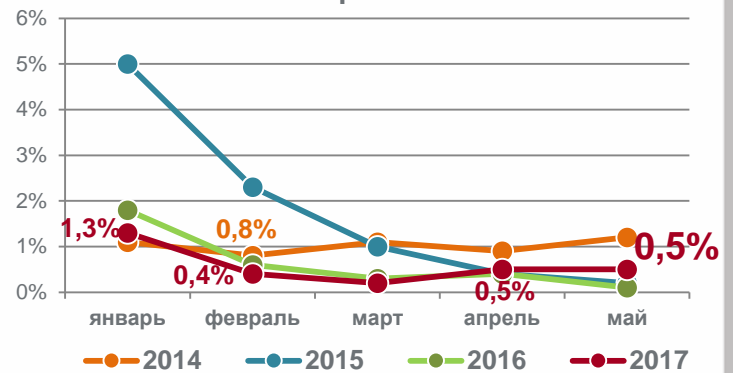
**Внешнеторговый оборот в Санкт-Петербурге в январе-марте 2017 г. вырос на 26,5% относительно января – марта 2016 г. и составил 9,9 млрд. долл. США**

Грузооборот морского порта Санкт-Петербурга увеличился на 4,6%.

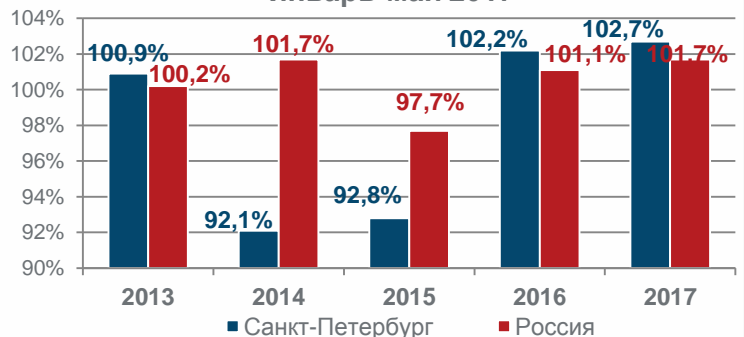
Динамика курса доллара и цен на нефть в 2016-2017 гг.



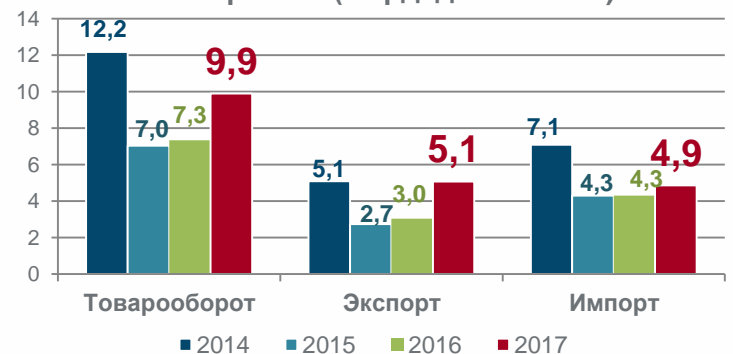
Индекс потребительских цен за январь-май 2017 г.



Индекс промышленного производства за январь-май 2017



Итоги внешней торговли Санкт-Петербурга за январь-март 2017 (млрд. долл. США)



## 2-й квартал 2017 г.

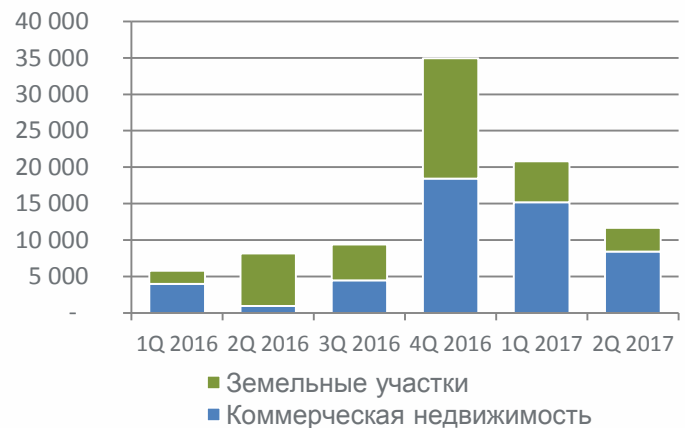
### Индикаторы инвестиционного рынка

Во 2Q 2017 г. **общий объем инвестиций** в недвижимое имущество Санкт-Петербурга составил **204 млн. USD (11 686 млн. RUB)**.

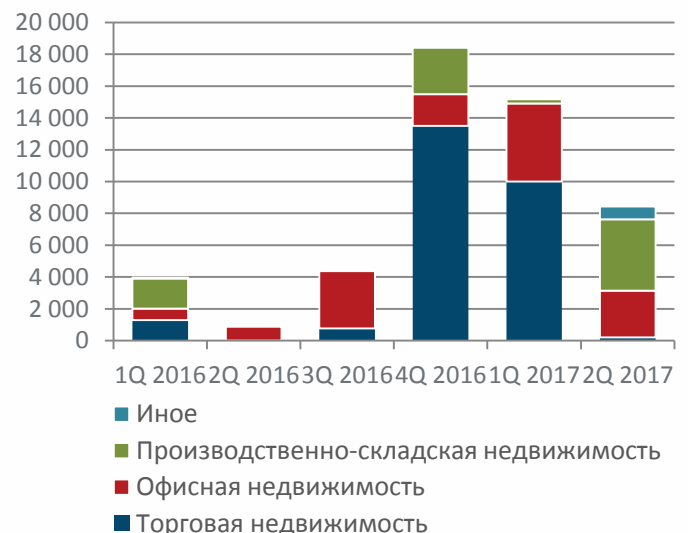
Объем инвестиций за I полугодие 2017 г. составил 560 млн. USD (32 525 млн. RUB), превысив показатель 2016 г. в 1,8 раза (+176% в USD). На рынке были активны иностранные инвесторы.

- **Объем инвестиций в коммерческую недвижимость** Санкт-Петербурга составил **148 млн. USD (8 434 млн. RUB)**. Во 2Q 2017 г. лидером рынка инвестиций стал производственно-складской сегмент - его доля в общем объеме инвестиций в коммерческую недвижимость составила 53%.
- Во 2Q 2017 г. заключена крупнейшая сделка продажи всех расположенных в Санкт-Петербурге активов финского инвестиционного фонда I EPI Russia I K компании Raven Russia (всего 131 тыс. кв.м., в том числе складская недвижимость – 87 тыс. кв.м. (логопарк «Гориго» и офисная недвижимость (2 бизнес-центра) – 44 тыс. кв.м., за 4,9 млрд. RUB. Кореяская компания «CJ CheilJedang» приобрела завод «Равиоли» на Петергофском шоссе за 1,7 млрд. RUB.
- **Объем инвестиций в земельные участки составил 57 млн. USD (3 252 млн. руб.)** По-прежнему сохраняется высокий интерес инвесторов к земельным участкам в центре города для строительства жилья. Во 2Q 2017 г. сразу 2 финские компании инвестировали средства: Финский концерн «EKE Group» приобрел участок под жилье на Лиговском пр. (2,5 га) за 1 млрд. RUB. Компания «Tikkurila» купила участок в индустриальном парке Greenstate для строительства лакокрасочного завода.
- **Доля иностранных инвестиций составила 26%.**
- Ставки капитализации остались на прежнем уровне: офисы - 11,5%, торговля – 12%, склады – 13,7%.

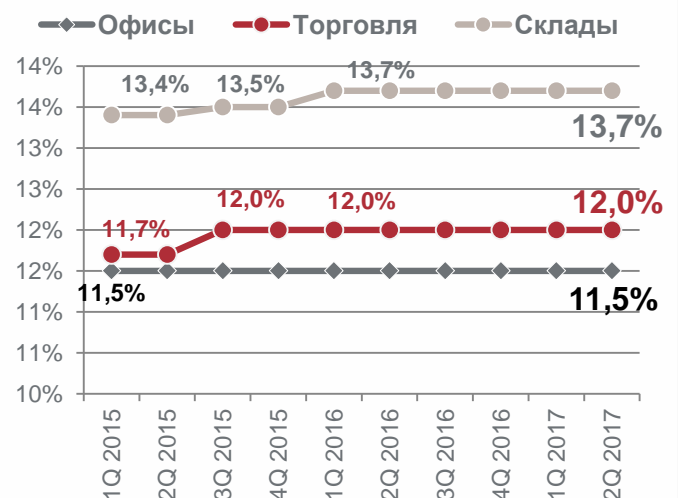
Объем инвестиций, млн. руб.



Динамика объема инвестиций по секторам, млн. руб.



Динамика ставок капитализации



## 2-й квартал 2017 г.

### Выводы

Во 2Q 2017 г. экономические условия в России стали более благоприятными – улучшились условия кредитования, годовой уровень инфляции не превышает 4,1%. Несмотря на это, восстановление российской экономики (ВВП +0,5% в 1Q 2017 г.) затруднено.

Рост сланцевой добычи США и поставок нефти из Ливии и Нигерии привел к серьезному снижению нефтяных котировок в июне 2017 г. до уровня \$45/баррель; также зафиксировано ослабление рубля по отношению к мировым валютам. По мнению ЦБ РФ, есть угроза падения цен до \$25/баррель к середине 2018 г. В условиях высокой чувствительности России к ценам на нефть, цель по инфляции в 4% может оказаться недостижимой и потребует пересмотра.

Прогноз роста экономики России без проведения структурных реформ - около 1%.

### ИТОГИ И ПРОГНОЗЫ ДЛЯ РЫНКА ИНВЕСТИЦИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

- Объем инвестиций за I полугодие 2017 г. составил 560 млн. USD (32 525 млн. RUB), превысив показатель 2016 г. в 1,8 раза (+176% в USD).
- Объем инвестиций на рынке недвижимости Санкт-Петербурга во 2Q 2017 г. составил 11 686 млн. RUB (204 млн. USD).
- Доля Санкт-Петербурга в общем объеме инвестиций в России составляет порядка 20%.
- Во 2Q 2017 г. активизировался сектор производственной недвижимости.
- Доля иностранных инвестиций по итогам 2Q составила 26%.
- Ставки капитализации остались на прежнем уровне.

В 3Q 2017 г. объем инвестиций может составить 175-265 млн. USD (10 - 15 млрд. RUB).



## 2-й квартал 2017 г.

### Наиболее крупные сделки по сегментам

Объект	Продавец	Покупатель	Площадь, кв. м	Цена, млн. руб. (экспертно)	Примечания
<b>Производственная и офисная недвижимость</b>					
Логистический парк «Гориго» (Волхонское шоссе)	финский инвест. фонд «I EPI Russia I K»	Инвестфонд «Raven Russia»	87 000	4 900	--
2 БЦ (ул. Красноармейская, 22 Приморский пр., 52)			44 000		
Завод «Равиоли» (Петергофское ш., 73)	н/д	корейская компания «СJ CheilJedang»	н/д	1 700	--
<b>Торговая недвижимость</b>					
Автосалон (Пулковское шоссе, 40)	ГК «Евросиб»	н/д	2 800	200	--
<b>Прочая недвижимость</b>					
Развлекательный комплекс «MazaPark» (ул. Хошимина, д. 14А)	«Food Retail Group»	Владелец ТК «Народный» Эскандер Куртбединов	12 957	800	--
<b>Земельные участки (ЗУ)</b>					
ЗУ (Лиговский пр., д. 60-62)	Европейская строительная компания «STRABAG SE»	Финский концерн «EKE Group»	25 000	1 000	--
ЗУ в индустриальном парке «Greenstate»	АО «ЮИТ Санкт– Петербург»	«Tikkurila»	70 000	330	Под строительство завода ЛКМ
ЗУ (Московское шоссе)	н/д	«Севен Санс Девелопмент»	55 000	1 300	Под жилье

Динамика макроэкономических показателей 2017 г.  
(по сравнению с аналогичным периодом 2016г.)

период		факт/ динамика	ВРП (прогноз)	инфляция	индекс промышлен- ного производства	объем инвестиций в основной капитал	внешнеторго- вый оборот Санкт- Петербурга
2016	2Q	факт	2 220 млрд. руб.	3,3%	102,7%	205,1 млрд. руб.	16,9 млрд.\$
		динамика	<b>-2%</b>	<b>-64,5%</b>	<b>+11%</b>	<b>+1,7%</b>	<b>-1%</b>
	3Q	факт	2 220 млрд. руб.	4,2%	103,4%	340,7 млрд. руб.	26,2 млрд.\$
		динамика	<b>-2%</b>	<b>-60,7%</b>	<b>+13,5%</b>	<b>+13%</b>	<b>-0,4%</b>
	4Q	факт	3 061,7 млрд. руб.	5,2%	103,9%	582,3 млрд. руб.	37,1 млрд.\$
		динамика	<b>+2,2%</b>	<b>-60,6%</b>	<b>+12,1</b>	<b>+12%</b>	<b>+3%</b>
2017	1Q	факт	3 312,9 млрд. руб.	1,9%	102,0%	68,3 млрд. руб.	9,9 млрд.\$
		динамика	<b>+1,1%</b>	<b>-29,6%</b>	<b>+0,2%</b>	<b>-4,5%</b>	<b>+26,5%</b>
	2Q	факт	3 312,9 млрд. руб.	2,9% (янв.-май 2017)	102,7% (янв.-май 2017)	н/д	н/д
		динамика	<b>0%</b>	<b>-9,4%</b>	<b>+0,5%</b>	--	--

## Движение рынков в 2017-2016 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	
2016	2Q	факт	125 млн. \$	15 млн. \$	111 млн. \$	10,5%	11,5%	12%	13,7%
		динамика	<b>+62%</b>	<b>-72%</b>	<b>+351%</b>	<b>-4,5%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
	3Q	факт	145 млн. \$	69 млн. \$	76 млн. \$	10,0%	11,5%	12%	13,7%
		динамика	<b>+16,1%</b>	<b>+367%</b>	<b>-31,2%</b>	<b>-4,8%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
	4Q	факт	553 млн. \$	291 млн. \$	262 млн. \$	10,0%	11,5%	12%	13,7%
		динамика	<b>+282%</b>	<b>+331%</b>	<b>+240%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
2017	1Q	факт	355 млн. \$	258 млн. \$	96 млн. \$	9,75%	11,5%	12%	13,7%
		динамика	<b>-35,9%</b>	<b>-11,4%</b>	<b>-63,2%</b>	<b>-2,5%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
	2Q	факт	204 млн. \$	148 млн. \$	57 млн. \$	9,0%	11,5%	12%	13,7%
		динамика	<b>-42%</b>	<b>-43%</b>	<b>-41%</b>	<b>-7,7%</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)

**Ирина Реут**

Директор по консалтингу

[i.reut@naibecar.com](mailto:i.reut@naibecar.com)

**Кокорева Юлия**

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