

В ОЖИДАНИИ ИНВЕСТИТОРСКОГО МИЛЛИАРДА

В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ 2018 ГОДА ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ В СУЩЕСТВУЮЩИЕ ОБЪЕКТЫ ПЕТЕРБУРГА, А ТАКЖЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ СОСТАВИЛ \$520 МЛН. ПО СРАВНЕНИЮ С ПЕРВЫМ ПОЛУГОДИЕМ ПРОШЛОГО ГОДА ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ СОКРАТИЛСЯ НА 16%. ПРИ ЭТОМ ДОЛЯ ГОРОДА В ОБЩЕРОССИЙСКОМ ОБЪЕМЕ ИНВЕСТИЦИЙ ДОСТИГЛА 30%, ЧТО ЯВЛЯЕТСЯ ОДНИМ ИЗ САМЫХ ВЫСОКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЗА ПОСЛЕДНЕЕ ДЕСЯТИЛЕТИЕ. МИХАИЛ ГЕЛЬФЕНБОЙМ

Такие данные приводит Colliers International. Во второй половине 2018 года эксперты Colliers International ожидают роста инвестиционной активности в первую очередь в сегменте классических инвестиционных сделок, благодаря чему суммарный объем вложений в Петербурге по итогам 2018 года может достичь \$1 млрд.

Как говорят в Colliers International, рост доли города в общероссийских инвестициях произошел на фоне снижения суммарного объема транзакций как в масштабах страны, так и в масштабах самого города. В первом полугодии текущего года совокупный объем инвестиций в Петербурге снизился на 16% (до \$520 млн) по сравнению с аналогичным периодом в 2017 году (с учетом продажи земельных участков), что аналитики связывают в основном с напряженностью геополитической обстановки и волатильностью курса рубля в стране. Основное снижение объемов пришлось на сегмент сделок с существующими активами, в то время как сделки с землей демонстрировали поло-

жительную динамику по общему числу и размеру транзакций.

В секторе существующих объектов на рынке Петербурга доминирующим по объему вложенных средств в первой половине года выступил сегмент торговой недвижимости: на него пришлось \$152 млн, или 54% общего объема транзакций. Ключевую роль в этом сыграло закрытие в первом полугодии крупнейшей сделки по покупке французским ритейлером Leroy Merlin двенадцати гипермаркетов K-Rauta, восемь зданий из которых расположены в Северной столице. При этом доля зарубежных инвесторов в структуре сделок Петербурга достигла 34% — самого высокого значения за последние семь лет.

Офисный сегмент привлек еще \$74 млн, или 26% объема инвестиций в секторе существующих объектов коммерческой недвижимости. При этом целью вложений на рынке офисной недвижимости в равной степени выступали как активы под собственные нужды, так и бизнес-центры, купленные с целью получения арендного дохода. Крупнейшим приобре-

тением для собственных нужд в первом полугодии стала покупка МФК Lotos Tower компанией Jet Brains, а ярким примером инвестиционной сделки — приобретение компанией «Приморское объединение» под реконструкцию и дальнейшую сдачу в аренду особняка на Большой Морской, 28/13. Третье место в секторе с долей 15% и суммой привлеченных средств \$44 млн на рынке Санкт-Петербурга занимает гостиничная недвижимость.

Заметное влияние на инвестиционный рынок Северной столицы в первом полугодии оказала активизация застройщиков, в результате которой объем вложений в земельные участки вырос до \$240 млн, что на 17% выше по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Объектами инвестирования в основном выступали участки под жилищное строительство — по сравнению с первым полугодием 2017 года объем сделок вырос на 14%, что было связано со стремлением девелоперов расширить портфель земельных активов и получить разрешение на строительство до 1 июля 2018 года — даты

вступления в силу поправок к 214-ФЗ. Так, у 60% участков, приобретенных в первом полугодии, разрешения на строительство уже имелись либо были получены до конца июня. По оценке экспертов, на приобретенной в первом полугодии земле может быть построено около 1,46 млн кв. м жилой недвижимости.

«В настоящее время иностранные компании активно изучают активы Петербурга, что, принимая во внимание характерную для инвестиционного рынка сезонность, при которой закрытие большого объема транзакций происходит во второй половине года, может привести к тому, что наиболее яркие, знаковые для города сделки можно будет констатировать как раз по итогам второго полугодия. Всего же объем инвестиций в Петербурге по завершении 2018 года может достичь \$1 млрд, а доля города в структуре общероссийских инвестиций — своих максимальных показателей с 2011 года», — отмечает Анна Сигалова, директор департамента инвестиционных услуг Colliers International. ■

ЗАГОРОДНЫЙ ПРЕМИУМ-КЛАСС ОЖИВИЛСЯ

ПЕРВОЕ ПОЛУГОДИЕ 2018 ГОДА НА РЫНКЕ ЗАГОРОДНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ВЫСОКОГО КЛАССА ПЕТЕРБУРГА ХАРАКТЕРИЗОВАЛОСЬ СУЩЕСТВЕННОЙ ДЕВЕЛОПЕРСКОЙ АКТИВНОСТЬЮ, В РЕЗУЛЬТАТЕ КОТОРОЙ ЗАГОРОДНЫЙ РЫНОК ПОПОЛНИЛСЯ ПЯТЬЮ НОВЫМИ КОТТЕДЖНЫМИ ПОСЕЛКАМИ ВЫСОКОГО ЦЕНОВОГО КЛАССА. ЯНА КУЗЬМИНА

Первое полугодие текущего года отметилось активизацией со стороны загородного девелопмента. Так, по итогам шести месяцев загородный рынок пополнился двумя новыми поселками класса А и тремя — класса В. При этом сразу три поселка вывели зарекомендовавший себя на загородном рынке девелопер «Русь: Новые территории» («Высокий стиль», «Солнечный орнамент», «Флайт»). Например, клубный квартал «Флайт» будет построен в рамках эксклюзивного договора с застройщиком гольф-деревни «Земляничные поляны» в Ломоносовском районе, сообщают аналитики Knight Frank St. Petersburg.

В результате по сравнению с итогами 2017 года количество коттеджных поселков в классе А увеличилось на 27%, а свободное предложение — на 9%. В классе В количество поселков увеличилось на 11%, а свободное предложение — на 8%. Данные результаты являются наилучшими на загородном первичном рынке за последние три года, говорят в Knight Frank St. Petersburg.

В течение первого полугодия 2018 года вторичный рынок активно пополнялся новыми интересными предложениями в различных локациях города и области. В результате предложение на вторичном рынке увеличилось на 3%.

В отдельно взятых районах изменения на вторичном рынке незначительны, за исключением Приозерского района области и Курортного района города, где предложение увеличилось на 4 и 3% соответственно.

В первом полугодии 2018 года была отмечена высокая активность покупателей. В классе А продажи стабильны и соответствуют уровню аналогичного периода 2017 года. В классе В было продано в два раза больше коттеджей, чем в за первые шесть месяцев 2017 года, и на 11% больше, чем за весь 2017 год.

«С большим отрывом в продажах лидирует проект „Образ жизни“. Кроме того, успешными были проекты „Сад времени“, „Онегин парк“ и „Петровское барокко“. По итогам полугодия на эти четыре проек-

та пришлось 80% продаж на загородном рынке классов А и В», — рассказывают в Knight Frank St. Petersburg.

По итогам первого полугодия в классе А основным спросом пользовались коттеджи, строящиеся из дерева (в том числе по технологии фахверк), средней площадью 320–360 кв. м (площадь участка в среднем 20–25 соток). В классе В, наоборот, основной спрос пришелся на коттеджи, построенные или строящиеся по каменным технологиям, средней площадью 210–250 кв. м (средняя площадь участка — 12–15 соток).

За счет пополнения рынка новыми объектами в классе А средняя стоимость предложения составила 60,1 млн рублей, увеличившись по сравнению с концом 2017 года на 11%. В классе В новые объекты незначительно повлияли на средний показатель стоимости, которая составила 23,7 млн рублей и осталась на уровне конца прошлого года.

Ростом характеризовался и показатель среднего бюджета покупки. Так, по

итомам первого полугодия 2018 года в классе А данная величина составила в среднем 55,6 млн рублей и увеличилась по сравнению с концом прошлого года на 40%. В классе В средний бюджет покупки увеличился на 21% и составил 19,5 млн. На вторичном рынке средняя стоимость предложения класса А составила 70 млн.

Специалисты говорят, что ожидания по выводу новых проектов в 2018 году оправдали себя, что выразилось в увеличении количества предложений. Данная тенденция позволит сохранить активность спроса до конца года. Кроме того, итоги первого полугодия 2018 года позволяют ожидать сохранения текущих тенденций в дальнейшем в части динамики ценовых показателей.

«Происходящие в долевым строительстве изменения способны в определенной мере оказать влияние на загородный рынок и увеличить интерес к готовым домовладениям, расположенным в привлекательных пригородных локациях», — резюмируют в Knight Frank St. Petersburg. ■

КОТТЕДЖИ