

ПЕТЕРБУРГ ОТЪЕДАЕТ ИНВЕСТИЦИИ У СТОЛИЦЫ

2021 ГОД НА РЫНКЕ ИНВЕСТИЦИЙ В КОММЕРЧЕСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА СТАЛ РЕКОРДНЫМ. ОБЩИЙ ОБЪЕМ ВЛОЖЕНИЙ ПРЕВЫСИЛ ГОДОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ВЕСЬ ПЕРИОД НАБЛЮДЕНИЙ И СОСТАВИЛ 113 МЛРД РУБЛЕЙ, ЧТО БОЛЕЕ ЧЕМ В ДВА РАЗА ПРЕВЫШАЕТ ПОКАЗАТЕЛЬ 2020 ГОДА И В 2,5 РАЗА ПРЕВЫШАЕТ УРОВЕНЬ «ДОПАНДЕМИЙНОГО» 2019 ГОДА. ПРИ ЭТОМ АНАЛИТИКИ ОБРАЩАЮТ ВНИМАНИЕ, ЧТО ДОЛЯ ПЕТЕРБУРГА НА ИНВЕСТИЦИОННОМ РЫНКЕ СТРАНЫ ВЫРОСЛА НА 7 П. П. ПО СРАВНЕНИЮ С 2020 ГОДОМ. ВИКТОРИЯ КРАСИКОВА

Такие данные приводят аналитики консалтинговой компании Knight Frank St. Petersburg. При этом на общероссийском рынке инвестиций в коммерческую недвижимость России доля Санкт-Петербурга увеличилась и составила 29% против 22% в 2020 году. Таким образом, за счет инвестиционной активности Петербурга доля инвестиций в Москве снизилась на 5 п. п., до 67%, а в регионах — на 2 п. п., до 4%, отмечают в компании.

Продолжающийся рост спроса и усиление дефицитного состояния рынка повлияли на увеличение интереса инвесторов к объектам в нескольких сегментах: площадках под девелопмент и складском сегменте. Высокие ожидания в отношении дальнейшего развития рынков и большой спрос на рынке складской недвижимости и жилья стали основными драйверами достижения высоких объемов инвестиций.

Наибольшая доля инвестиций пришла на сделки с площадками под девелопмент: объем таких вложений увеличился почти в 24 раза по сравнению с 2019 годом и в 2,3 раза по сравнению с 2020-м, составив около 92 млрд рублей.

В соответствии с тенденцией, наблюдавшейся в последние два года, площадки под девелопмент в очередной раз стали лидерами в структуре инвестиционного спроса с долей в 81,2% против 74,3% годом ранее. Причиной тому стали высо-



ЗА СЧЕТ ИНВЕСТИЦИОННОЙ АКТИВНОСТИ ПЕТЕРБУРГА ДОЛЯ ИНВЕСТИЦИЙ В МОСКВЕ СНИЗИЛАСЬ НА 5 П. П., ДО 67%, А В РЕГИОНАХ — НА 2 П. П., ДО 4%

кий спрос на жилье и активное поглощение доступных для строительства земель крупнейшими игроками рынка, что создает ажиотаж вокруг ликвидных земельных участков. Совокупный объем вложений 2021 года в данный сегмент составил 91,8 млрд рублей. Среди девелоперов, вложивших наибольший объем средств, в пополнение собственных земельных банков, — Setl Group, ГК «ПИК», ГК «ПСК» и другие. В дальнейшем ожидается сохранение высокой доли сегмента площадок под девелопмент в общем объеме инвестиций, однако сокращение доступных и ликвидных участков, которое, в том числе, было фактором смещения подобного спроса из Москвы в Санкт-Петербург, заставит девелоперов конкурировать за право застройки тех или иных площадок.

Наибольшее количество инвестиций, после площадок под девелопмент, привлек сегменты офисной недвижимости и

складской недвижимости, доля которых составила по 8,5% от общего объема инвестиций в активы Санкт-Петербурга, против 9,3 и 13,6% в 2020 году соответственно. Инвестиции в данные сегменты в абсолютном значении составили по 9,6 млрд рублей, увеличившись в 1,9 и 1,3 раза на фоне общего восстановления интереса инвесторов в 2021 году после неопределенности 2020 года. Высокий объем вложений в площадки под девелопмент обуславливает лидерство девелоперов в структуре по типу инвестора. На них пришлось 83% всех инвестированных средств, что на 14 п. п. больше доли 2020 года.

При этом в прошлом году снизилась доля инвестиционных компаний и частных инвесторов: 14% против 25% по итогам 2020 года. При этом появилась доля такого типа покупателей, как УК ЗПИФН, которые в 2021 году были представлены компанией «Отал Недвижимость».

Доля иностранных инвесторов составила 3,4%, что на 3,5 п. п. ниже, чем в 2020 году. Сдерживающими факторами для привлечения зарубежных инвестиций остаются коронавирусные ограничения, несформированность условий и инструментов для иностранных инвесторов и связанные с этим барьеры, а также напряженная геополитическая ситуация. Последний фактор, вероятно, еще несколько лет будет поддерживать долю иностранных инвестиций на низком уровне.

Николай Пашков, вице-президент по инвестициям Knight Frank St. Petersburg, резюмирует: «Структура спроса на инвестиционные объекты в Петербурге обусловлена высоким спросом на рынке жилья и активным развитием девелоперами своих инвестиционных программ. По сути, данный тренд сохранится и в 2022 году — жилые девелоперы продолжают лидировать в части приобретения и поглощения активов. Кроме того, можно отметить большой интерес столичных игроков рынка к объектам инвестиционного качества в Петербурге. Это может быть обусловлено тем, что московский рынок уже не может удовлетворить тот объем запросов, который существует у институциональных инвесторов. Мы ожидаем, что в 2022 году случится ряд крупных сделок с объектами коммерческой недвижимости московских инвесторов в Петербурге». ■

ОТЕЛИ БЕРУТ КУРС НА ВЫЗДОРОВЛЕНИЕ

В 2021 ГОДУ НАЧАЛСЯ ПРОЦЕСС ВОССТАНОВЛЕНИЯ ГОСТИНИЧНОГО БИЗНЕСА. УРОВЕНЬ ЗАГРУЗКИ И ДОХОДНОСТИ ПОСТЕПЕННО РАСТЕТ, В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ ОТКРЫВАЮТСЯ НОВЫЕ ОБЪЕКТЫ. ОБ ЭТОМ ГОВОРIT ПРИРОСТ НОМЕРНОГО ФОНДА, КОТОРЫЙ СОСТАВИЛ 419 НОМЕРОВ. МАКСИМ СУХАРНИКОВ

По данным IPG.Estate, на начало 2022 года общий объем качественного предложения гостиничной недвижимости находится на уровне 19 300 номеров. По итогам 2021 года туристический поток в Санкт-Петербург также показал значительный рост по отношению к 2020 году. Основным драйвером роста выступил внутренний туризм, который компенсировал часть потерь от сокращения количества иностранных туристов в связи с ограничительными мерами из-за COVID-19. Также на увеличение туристического потока повлиял прове-

денный в 2021 году чемпионат по футболу «Евро-2020». Заполняемость гостиниц в 2021 году составила 50%, что на 17 п. п. больше, чем в 2020 году. Такое увеличение загрузки говорит о начинающемся выздоровлении в сегменте гостиничного бизнеса, однако дальнейшее восстановление зависит от динамики туристического потока. В гостиничном сегменте присутствует фактор сезонности. Самый высокий спрос среди туристов приходится на лето и новогодние праздники. В это время заполняемость гостиниц достигает 80%. Наиболее

востребованным классом среди гостиниц является категория «три звезды». Это обусловлено падением доходов населения.

При этом, по данным IPG.Estate, показатели ADR не смогли достичь показателей 2019 года. На конец 2021 года средневзвешенный тариф за номер достиг показателя в 7740 рублей. Рост средневзвешенного тарифа по итогам 2021 года составил 11%. Максимальный рост тарифа был зафиксирован в сегменте пятизвездочных гостиниц и составил +15% к цене аналогичного периода в 2019 году.

В январе 2022 года ВОЗ рекомендовала отменить ограничение на международные поездки, что может оказать положительное влияние на восстановление внешнего туристического потока.

Учитывая, что за 2020–2021 годы страны отработали сценарии туризма для иностранцев, включающие ковидные паспорта, ПЦР-тесты и другие опции, прогнозируется, что в этом году поток будет восстанавливаться, что положительно скажется на восстановлении индустрии гостеприимства. ■

ГОСТИНИЦЫ