

# Рождественский Саммит ГУД 2017

Андрей Косарев, генеральный директор Colliers International, Санкт-Петербург



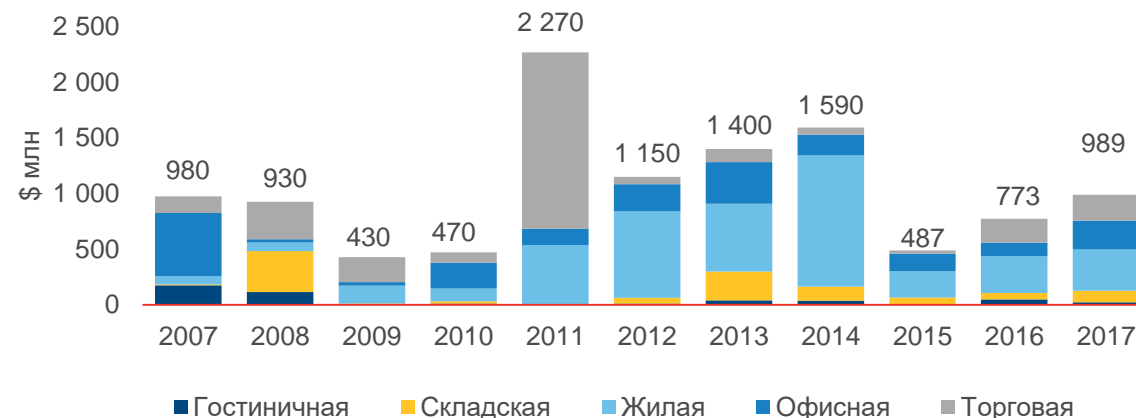
# ОБЗОР РЫНКА ИНВЕСТИЦИЙ 2017

## Основные индикаторы

Основные индикаторы рынка	2016	2017 (Янв-Ноя)
<b>Объем сделок, \$ млн</b>	<b>773</b>	<b>989</b>
Сделки (существующие объекты), \$ млн	328	427
Сделки (земля), \$ млн	386	382
Для собственных нужд (объекты и земля), \$ млн	67	180
Ставки капитализации, 2017:		
Офисы	10–11%	10–11%
Торговые центры	9.5–10.5%	9.5–10.5%
Складская недвижимость	12.5–13.5%	12.5–13.5%

- Объем сделок увеличится на **28%** год к году.
- Доля иностранных инвестиций в общем объеме – **15%**.
- Доля Санкт-Петербурга в общем объеме по России (без учета сделок с землей) – **14%**.
- Торговая недвижимость преобладает в объеме классических инвестиционных сделок (**44%** в общем объеме).
- Возвращение на рынок крупных сделок (более 100 \$ млн).

Динамика объема инвестиций по годам (вместе с землей)



Динамика объема инвестиций по годам (существующие объекты)



# ОБЗОР РЫНКА ИНВЕСТИЦИЙ 2017

Крупнейшие сделки в 2017 году



## ТРК ЛЕТО

MALLTECH  
GVA 115 000 м<sup>2</sup>  
Пулковское шоссе, 25



## БЦ Северная Столица

Сенатор  
GVA 22 406 м<sup>2</sup>  
Набережная р. Мойки, 36



## Земли завода «Самсон» Трамвайный парк №1 Лодейнопольская улица

Аквилон Инвест  
9,0 га



## БЦ Kellerman Center БЦ Примиум Логопарк Гориго

Raven Russia  
GVA 131 700 м<sup>2</sup>



## БЦ Невский 38

Сенатор  
GVA 14 700 м<sup>2</sup>  
Невский проспект, 38



## Лиговский 60-62

EKE Group  
2,5 га  
Лиговский проспект, 60-62



## БЦ Аэроплаза

Jensen Group  
GVA 33 000 м<sup>2</sup>  
Стартовая ул., 8



## Склад в составе ПНК-Логопарк-КАД

Сбербанк-арендный бизнес  
GVA 23 305 м<sup>2</sup>  
Софийская ул., 96

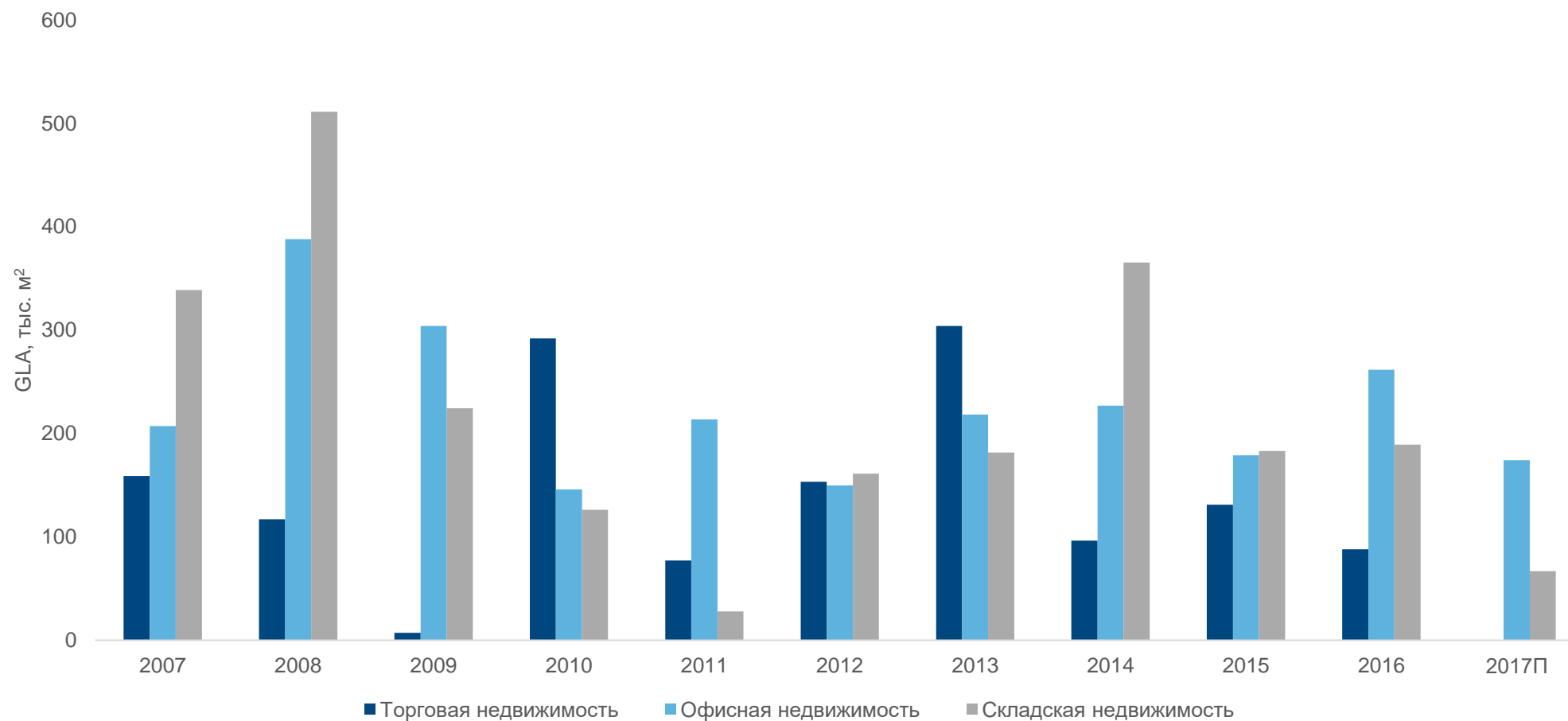


## Лиговский 240

Glorax Development  
18 га  
Лиговский проспект, 240

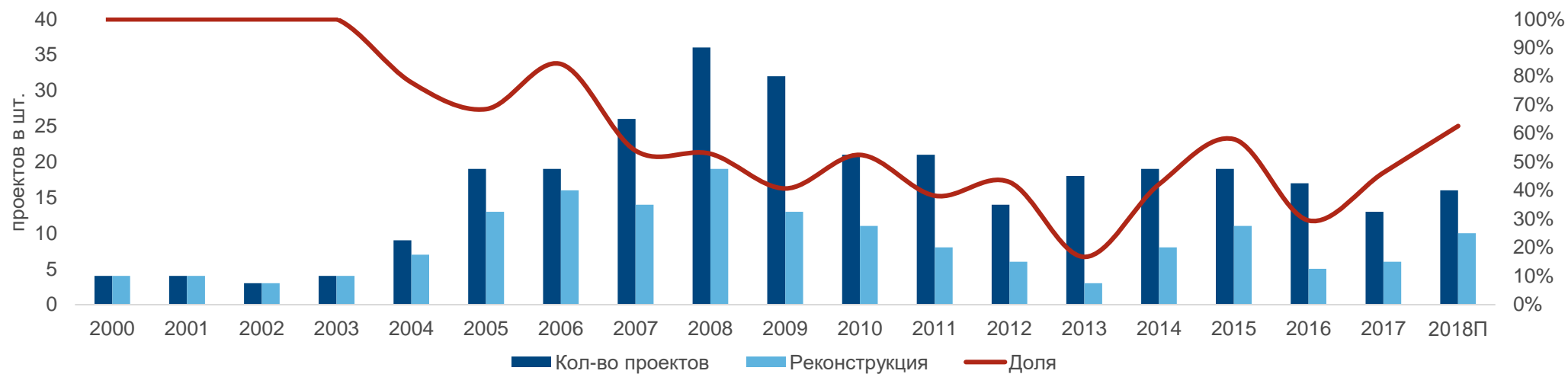
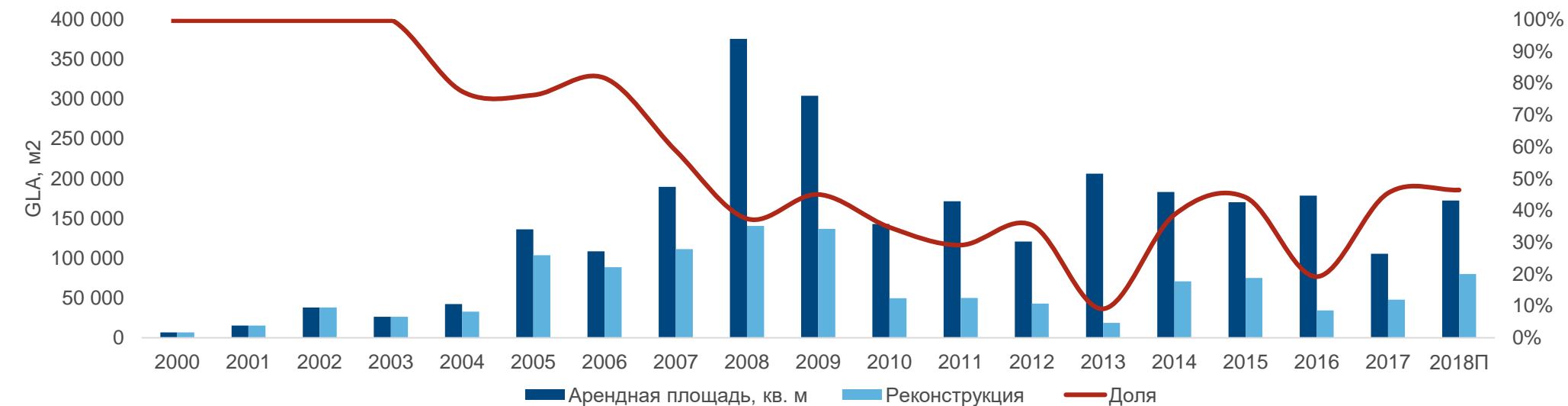
# САНКТ-ПЕТЕРБУРГ: ОБЪЕМЫ ВВОДА

Динамика ввода коммерческой недвижимости 2007-2017



# ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

## Ввод спекулятивных площадей в сегменте и реконструкция





# ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Ключевые проекты реконструкции в 2017 и 2018 гг.



## Пушной Дом

GLA 9 400 м<sup>2</sup>  
Московский пр., 98  
Класс В



## Малый проспект, 87 (Сенатор)

GLA 5 900 м<sup>2</sup>  
Малый пр., 87  
Класс А



## Ромомарев Center

GLA 8 600 м<sup>2</sup>  
Малая Морская ул., 18  
Класс А



## Чкаловский проспект, 50

GLA 15 600 м<sup>2</sup>  
Чкаловский проспект, 50  
Класс В



## Большая Морская, 15 (Сенатор)

GLA 4 500 м<sup>2</sup>  
Большая Морская ул., 15  
Класс А



## БЦ на Красного Текстильщика

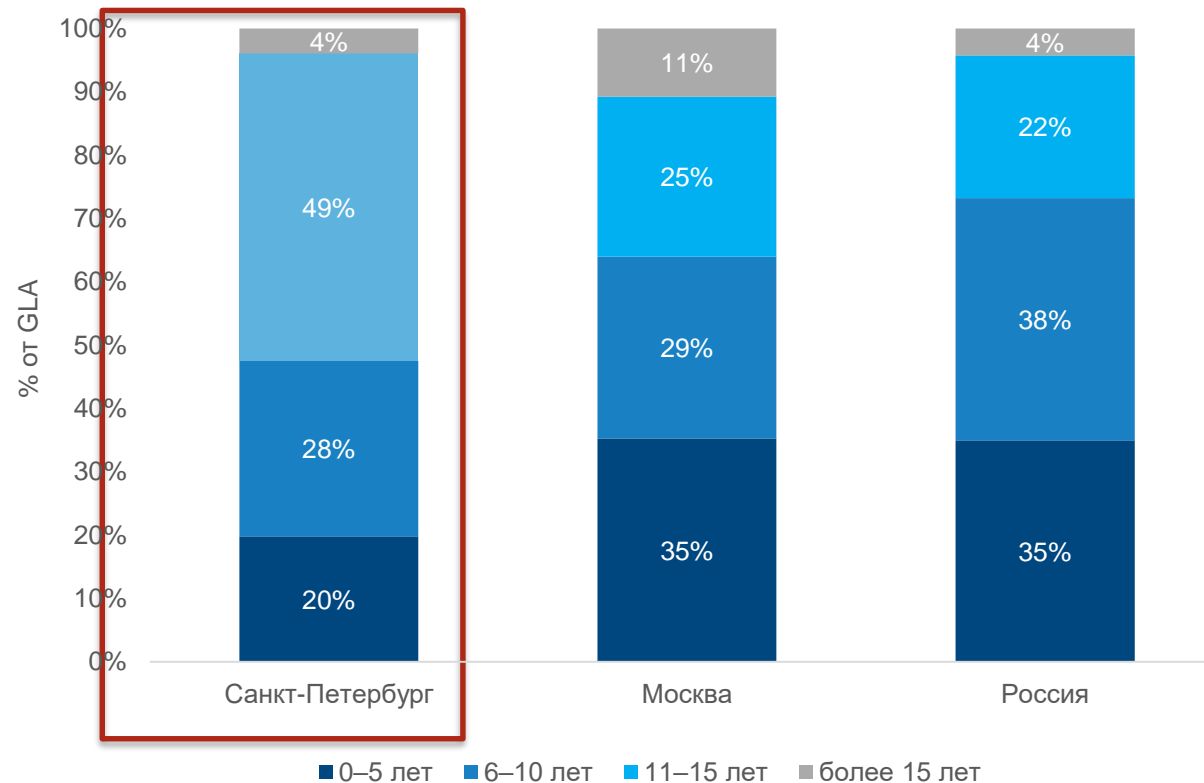
GLA 10 000 м<sup>2</sup>  
Красного Текстильщика ул., 10-12  
Класс В+

# ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

## Возрастная структура торговых центров в Санкт-Петербурге

Торговые центры, возраст которых превышает 10 лет, занимают самый высокий процент от GLA в Санкт-Петербурге

В 2017 году как минимум шесть торговых центров в разных районах города проходили реконцепцию



# ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Последние примеры реконцепции торговых центров



**Китай Город (2016)**

GLA 12 000 м<sup>2</sup>  
Выборгское шоссе, 503



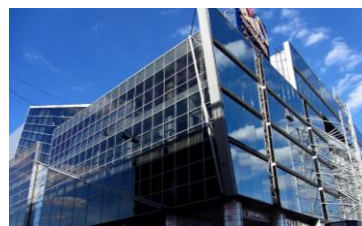
**Адмирал (2017)**

GLA 6 642 м<sup>2</sup>  
Малая Морская ул., 4-1



**Южный Полюс (2016)**

GLA 19 160 м<sup>2</sup>  
Пражская ул., 48-50



**ПИК (2017-2018)**

GLA 21 050 м<sup>2</sup>  
Ефимова ул., 2



**Капитолий Аутлет  
(2016-2017)**

GLA 21 900 м<sup>2</sup>  
Коломяжский пр., 19-2



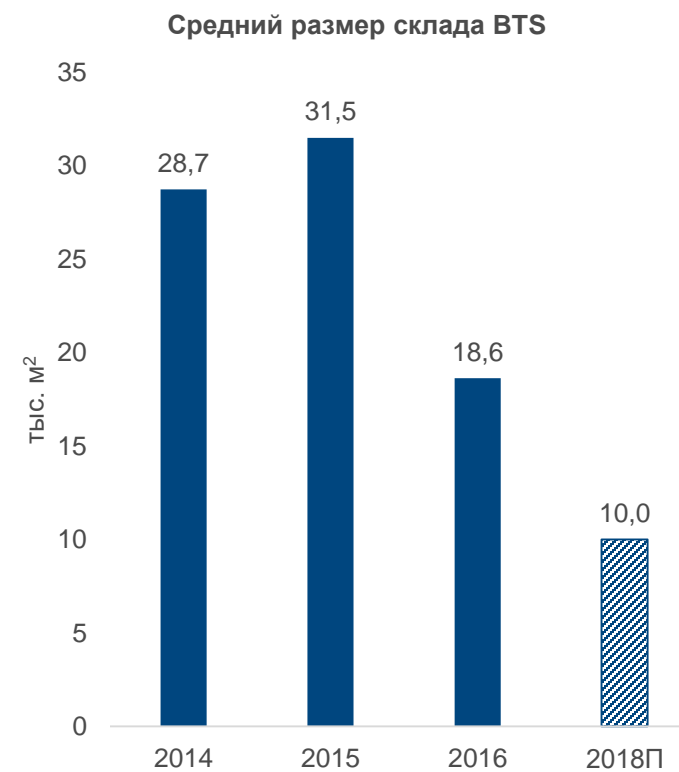
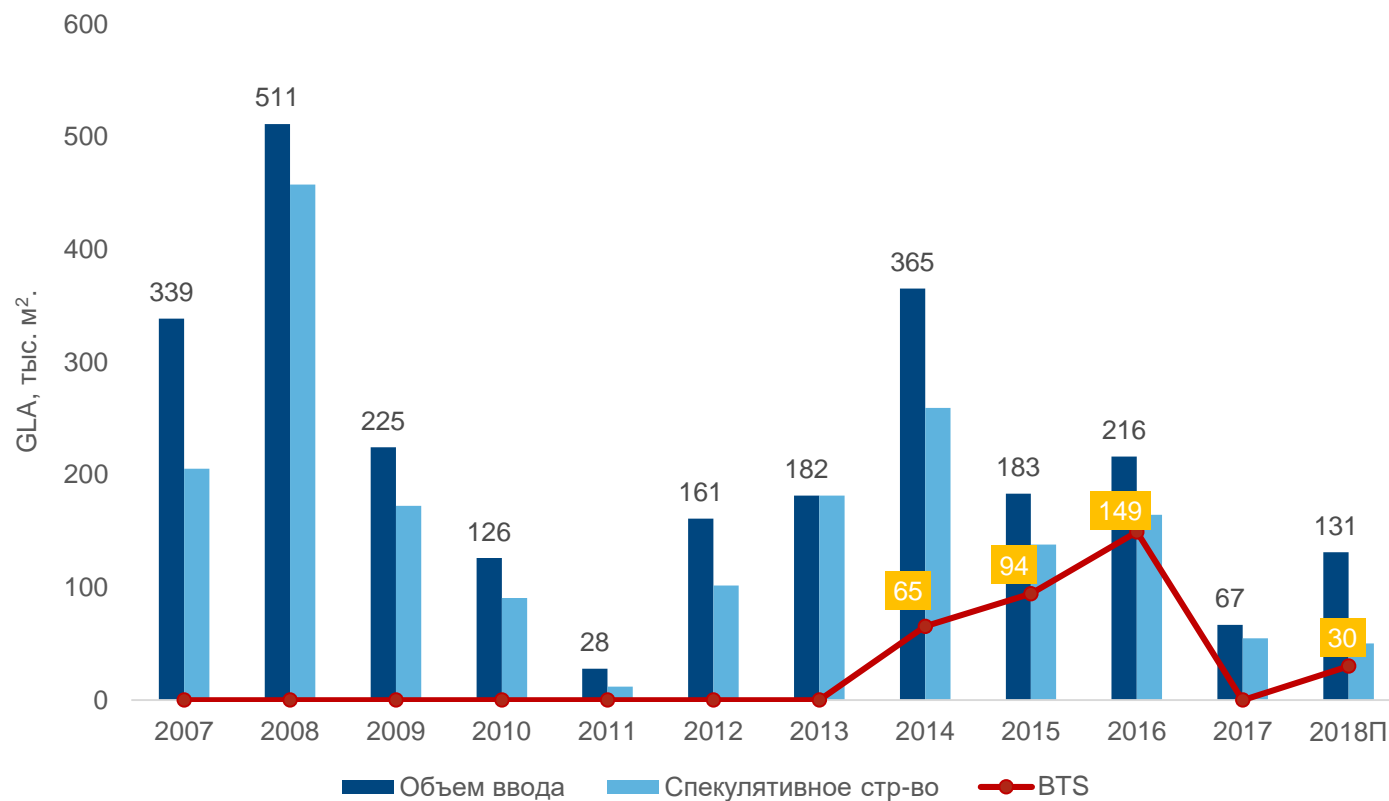
**Atlantic City (2017-2018)**

GLA 28 900 м<sup>2</sup>  
Савушкина ул., 126



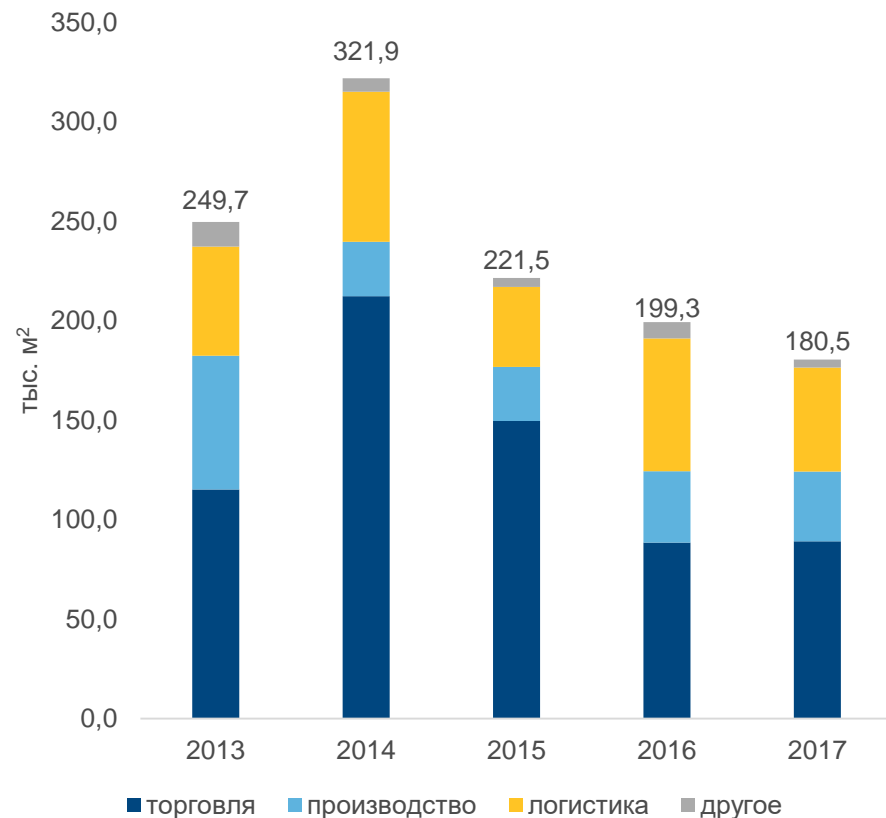
# СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Ввод новых площадей в сегменте и объем проектов built-to-suit



# СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Структура сделок и крупнейшие из них в 2017 г.



Компания (сектор)	Арендуемая площадь, м <sup>2</sup>	Склад
<b>АЛИДИ</b> (дистрибутор продуктов питания)	15 000	Октавиан
<b>Fix Price</b> (розничная сеть)	13 800	Logicor Шушары
Компания-дистрибутор алкогольной и безалкогольной продукции	11 000	MLP Уткина Заводь
<b>VICTORIA STENOVA</b> (производитель обоев) built-to-suit	9 000	PNK-парк Софийская-КАД
<b>Корона Авто</b> (дистрибутор запчастей для автомобилей)	9 000	NordWay
<b>Hoff</b> (мебельная сеть)	6 000	MLP Уткина Заводь

191186 Санкт-Петербург  
Волынский переулок, д. 3  
БЦ «Северная Столица»  
Тел. +7 (812) 718-36-18  
[www.colliers.spb.ru](http://www.colliers.spb.ru)

123317 Москва  
Пресненская наб., д. 10  
БЦ «Башня на Набережной», блок С  
Тел. +7 (495) 258-51-51  
[www.colliers.ru](http://www.colliers.ru)



Accelerating success.