

east real ■ □ □

international skills
local partners



Итоги 2014 года
Рынок инвестиций в недвижимость Санкт-Петербурга

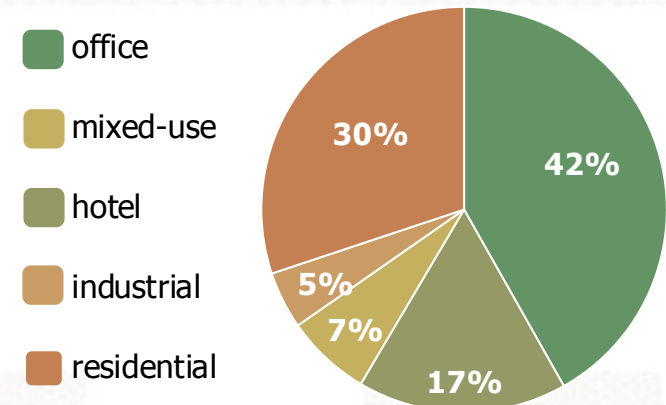
структура инвестиций

В 2014 году был заключен ряд сделок на общую сумму около 200 млн. USD с крупными активами бывших промышленных предприятий, где новые собственники планируют реализовать проекты с преобладанием жилой функции. Можно считать это результатом планирования замещения производственных территорий вблизи центра города новыми жилыми и деловыми зонами, но важным драйвером в ряде случаев послужила высокая мотивация банков избавиться от сложных залоговых активов.

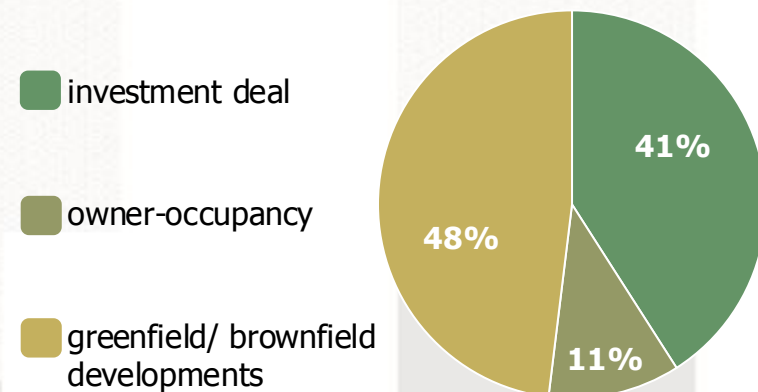
Важную роль в формировании потока инвестиций в 2014 году сыграли деньги налогоплательщиков, размещенные в корпоративных негосударственных пенсионных фондах и инвестированные в высококлассную офисную недвижимость посредством управляющих компаний. Ключевым покупателем доходной недвижимости на сумму более 160 млн. USD, по сути, стала совокупность сотрудников ОАО «РЖД» и связанных с ним компаний, сформировавших значительную часть НПФ «Благосостояние».

В сегменте купли-продажи крупноформатной офисной недвижимости для собственных нужд наблюдались признаки монополии продавца. Более 80% объема продаж (около 50 млн. USD) на рынке в 2014 году состоялось при участии инвестиционной компании Fort Group, которая успешно распродала почти все активы, полученные от «Группы ЛСР» взамен непрофильного производственного актива.

Структура рынка инвестиций по сегментам, % от общей суммы в USD



Структура рынка инвестиций по типу сделки, % от общей суммы в USD



ключевые инвестиционные сделки в доходную недвижимость в 2014 году

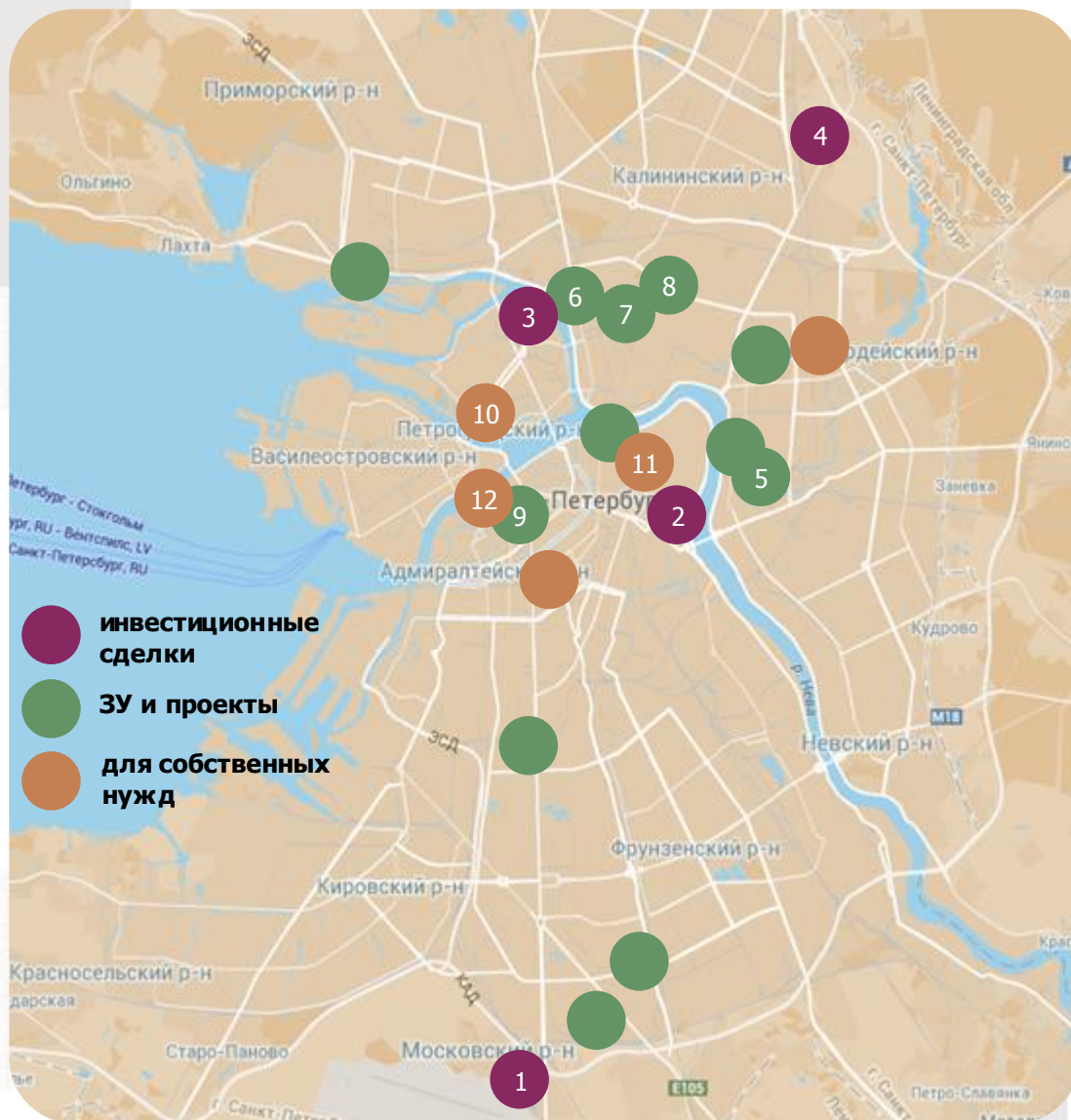
№ на карте	Название	Местоположение	Общая площадь	Сегмент	Продавец	Покупатель
1	БЦ «Юпитер 1» БЦ «Юпитер 2»	Стартовая ул., 6	16 800	office	Warimpex	НПФ "Благосостояние"
2	БЦ «Синоп»	Синопская наб., 22	21 000	office	Plaza Lotus Group	RWM Capital
3	БЦ «River House»	Академика Павлова ул., 5	28 000	mixed-use	PSN	Jensen Group
4	«Транссфера терминал»	Пискаревский пр., 150	16 800	industrial	ГК "Транссфера"	Охта Групп

ключевые инвестиционные сделки с ЗУ и проектами в 2014 году

№ на карте	Название	Местоположение	Общая площадь	Сегмент	Продавец	Покупатель
5	НПО «Знамя труда им. Лепсе»	Магнитогорская ул., 11	110 000	residential	Банк "Александровский"	НСС
6	Завод им. Карла Маркса	Б. Сампсониевский пр., 68	78 000	residential	Ханты-Мансийский банк, ЛЭК	Отделстрой
7	ПТМЗ	Чугунная ул.	186 000	mixed-use	Уралвагонзавод	Тандем-Истейт
8	24-27 мкр-ны Полюстрово	Полюстровский пр., / Менделеевская ул.	30 565	residential	КУГИ СПб	ЛенСпецСМУ
9	Отель «Исаакиевская ассамблея»	Антоненко пер., 2	9 000	hotel	Ренорд-инвест	Lotte Group

ключевые покупки зданий для собственных нужд в 2014 году

№ на карте	Название	Местоположение	Общая площадь	Сегмент	Продавец	Покупатель
10	БЦ «Апполо»	Добролюбова пр., 9	8000	office	Fort Group	ЦДС
11	БЦ «Трубецкой»	Парадная ул., 9	5075	office	Fort Group	УК "Флагман"
12	БЦ «Литера»	Галерная ул., 10	2350	office	Fort Group	ВТК Development



- География спроса и предложения на рынке инвестиций в доходную недвижимость сейчас не имеет явного очертания. Критерием выбора является цена и структура арендного портфеля. Крупные инвестиционные сделки были заключены как в центре, так и за пределами КАД, но во всех случаях – с высококлассными офисными активами, заполненными статусными компаниями.
- В случае приобретения объекта для собственных нужд локация приобретает принципиальное значение, поэтому все совершенные в 2014 году покупки конечными пользователями имеют расположение в центральной части города.
- В сегменте приобретений активов для последующего девелопмента основная масса крупных объектов расположена в промышленном поясе на базе ныне недействующих заводских площадок.

исследования и консалтинг

брокерские услуги

управление проектом

инвестиционные услуги

east real – российское подразделение международного холдинга, с обширным опытом работы на рынке коммерческой недвижимости Западной и Восточной Европы.

Интегрированность в работу международного холдинга позволяет петербургскому офису компании **east real** разрабатывать новые эффективные стратегии развития объектов недвижимости на рынке Санкт-Петербурга, основываясь на опыте европейских девелоперов.

Благодаря многолетнему опыту работы в Петербурге и обширным партнерским связям мы предлагаем своим клиентам самые выгодные решения в стратегическом планировании, консалтинге и брокеридже.

На протяжении последних семи лет **east real** входит в тройку лучших брокерских компаний Санкт-Петербурга.

За время своей работы компания **east real** успешно реализовала более 80 объектов общей площадью более 160 000 кв.м.



east real
russia
ул. марата 69-71
191119 st. petersburg
t. +7 812 448 84 84
f. +7 812 448 84 88
office@eastreal.ru

east real
austria
kreuzgasse 70A
1180 vienna
t. +43 1 478 49 68
f.+43 1 478 49 69 30
office@eastreal.net