

Эволюция девелоперов коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга

Андрей Косарев,
Генеральный директор Colliers International в Санкт-Петербурге

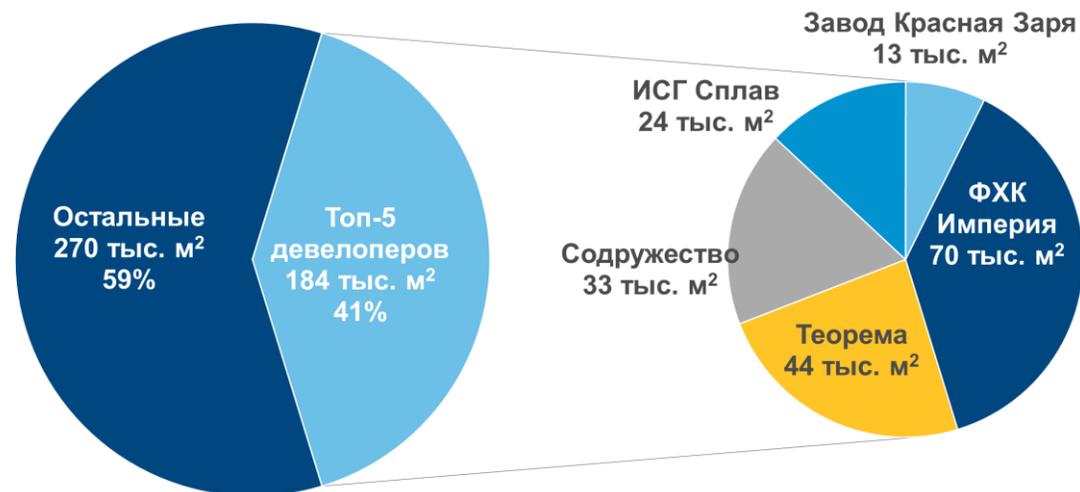
14 Сентября 2016

Топ-5 девелоперов 2006 vs 2016

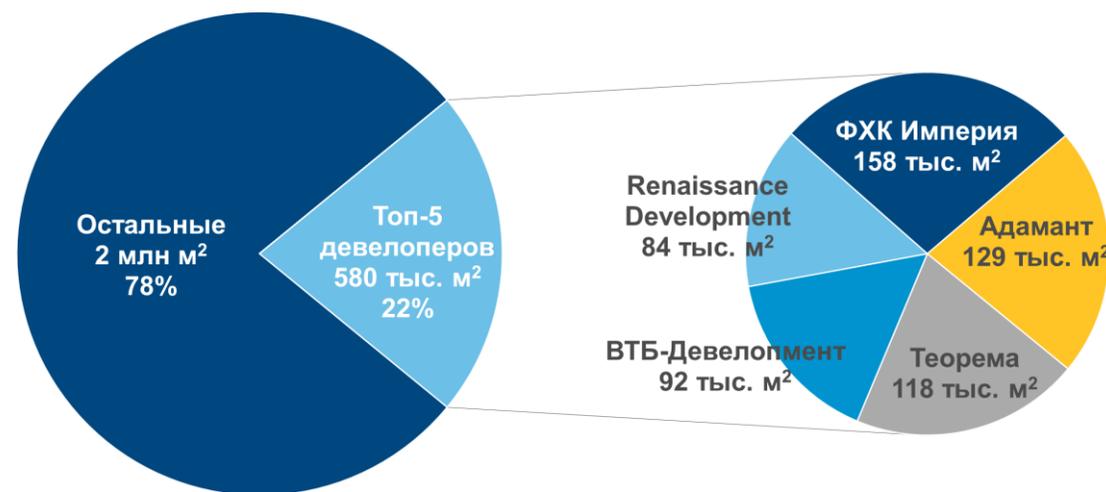
Офисная недвижимость

- > В 2006 г. рынок был на начальной стадии развития – 2 крупных игрока, формировавшие 25% рынка
- > За 10 лет рынок увеличился в 6 раз
- > Лидер за 10 лет не сменился – ФХК «Империя», увеличившая портфель в 2,3 раза
- > Новые лидеры: Renaissance Development, «ВТБ-Девелопмент», «Банк Санкт-Петербург», GHP Group Real Estate, СК «Лидер Групп»
- > В перспективе трех лет лидерами по-прежнему останутся ФХК «Империя» и «Адамант». На третьем месте – ОДК «Лахта центр». Renaissance Development несколько увеличит свою долю.

2006 год



2016 год

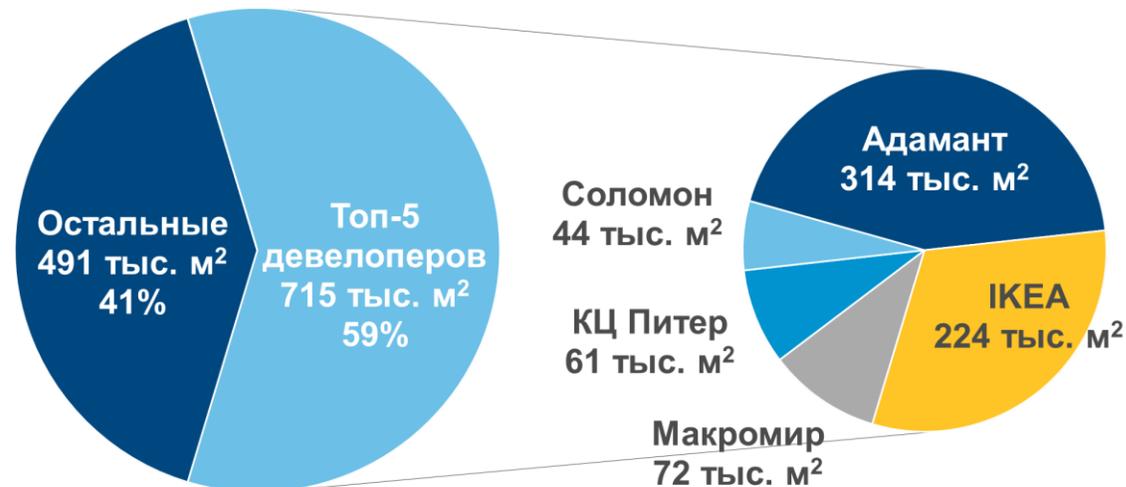


Топ-5 девелоперов 2006 vs 2016

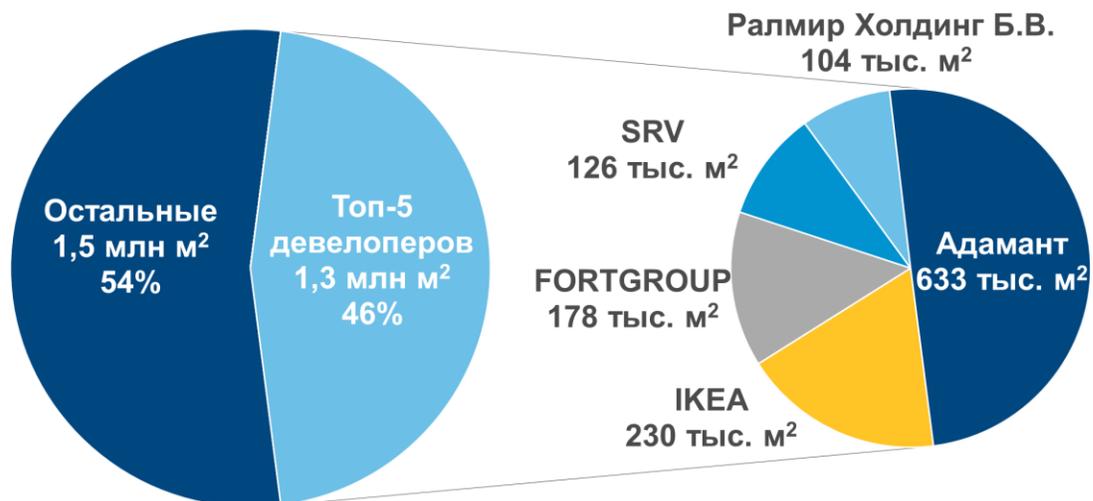
Торговая недвижимость

- > Рынок торговой недвижимости **концентрированный** – доля топ-5 игроков высокая
- > **За 10 лет рынок увеличился в 2,3 раза**, два крупнейших лидера не сменились: ХК «Адамант», увеличившая портфель в 2 раза, и компания IKEA, практически не изменившая объем площадей
- > **Новые игроки:** FORTGROUP, «Ташир», Meridian Development, Stockmann Group, SRV, Hines
- > **Высокая доля иностранных девелоперов** – 24%
- > **В перспективе трех лет лидеры не изменятся.** Масштабные проекты анонсированы новыми игроками сегмента.

2006 год



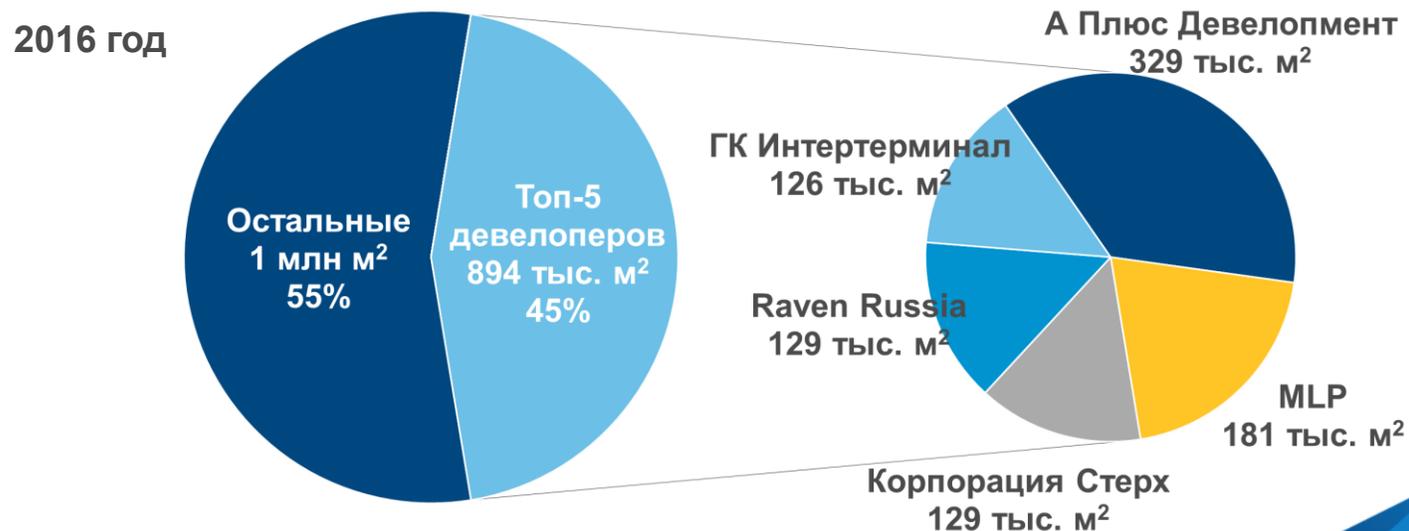
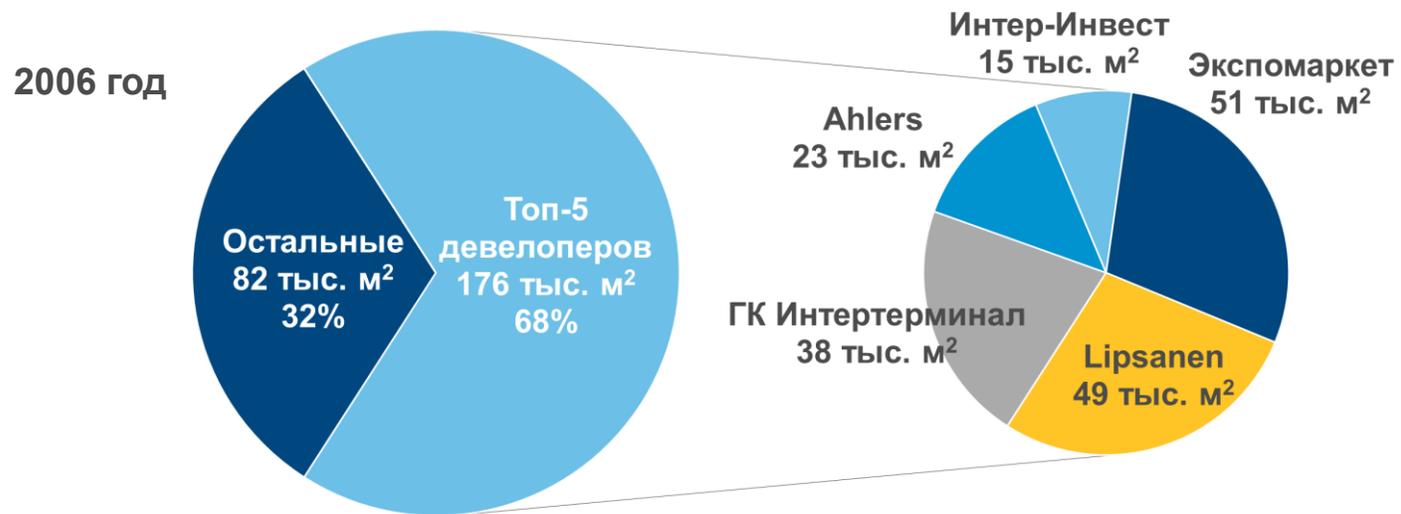
2016 год



Топ-5 девелоперов 2006 vs 2016

Складская недвижимость

- > Рынок складской недвижимости Санкт-Петербурга в 2006 году находился **на начальном этапе развития**.
- > За 10 лет объем качественной складской недвижимости **вырос более чем в семь раз**
- > В последние два года наиболее активно **развивался сегмент built-to-suit** складов. Его доля в объеме завершеного строительства за последние три года – 26%.
- > **Новые игроки:** «Адамант», «А Плюс Девелопмент», PNK Group
- > **В перспективе трех лет** с учетом невысокой девелоперской активности **лидеры не изменятся**



Проекты 2006-2016

Реализованные



Реализуемые



Отложенные



Отмененные



Эволюция девелоперов

Стратегия развития. Этапы

Период	2006-2007	2008-2009	2010-2013	2014-2015	2016	
Продажа бизнеса, уход с рынка		 	 			
Снижение активности, приостановка нового строительства						
Запуск жилых проектов				 	 	
Диверсификация бизнеса, выход в другие коммерческие сегменты			 	 		
Приобретение готовых объектов и собственный девелопмент			 			
Девелопмент собственных проектов	 		 	  	  	
Изучение рынка без последующей строительной активности	 	 				

Диверсификация бизнеса

От коммерции к квартирам

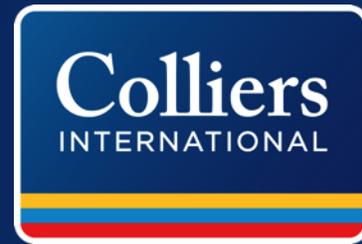


От квартир к коммерции



От квартир к коммерции и обратно





Accelerating success.